

**Uchwała Nr XLII/498/2005
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia 15 marca 2005r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Nowego Sącza – “Nowy Sącz - 28”***

Na podstawie 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), art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 1 i 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) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz – 28”

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz- 28” sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr XXV/298/2004 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz – 28”
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz- 28” obejmuje obszar o powierzchni 19,94 ha ograniczony ulicą Tarnowską, granicą administracyjną miasta, ulicą Myśliwską oraz granicami działek i oznaczony jest na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz- 28” 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:
 - a) granice obszaru objętego planem
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z cyfrowymi i literowymi symbolami identyfikacyjnymi tych terenów
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - d) oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu
5. Przedmiot ustaleń niniejszego planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 3

1. Ilekcć w treści uchwały jest mowa o :
 - a) **“uchwale”** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Nowego Sącza, o ile z treści nie wynika inaczej
 - b) **“planie”** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza “Nowy Sącz – 28”
 - c) **“rysunku planu”** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali

1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

- d) **“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
- e) **“linii rozgraniczającej”** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania, których przebieg może być korygowany, nie więcej jednak niż 5 m. Korekta może być wprowadzona na podstawie projektu podziału działki, pod warunkiem uwzględnienia stanu własności gruntu.
- f) **“nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, która oznacza ustalone w planie odległości nieprzekraczalnego usytuowania budynków
- g) **“usługach komercyjnych”** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi z wyjątkiem usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
- h) **“usługach nie kolidujących z funkcją mieszkaniową”** – należy przez to rozumieć usługi, które nie wywołują dla zabudowy mieszkaniowej uciążliwości takich jak: hałas, zanieczyszczenia powietrza, gruntu, wibracje
- i) **“rzemiośle”** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość obejmującą wykonywanie i naprawianie przedmiotów codziennego użytku
- j) **“przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko”** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w rozumieniu przepisów odrębnych
- k) **“przebudowie”** – należy przez to rozumieć roboty budowlane związane z wymianą zniszczonych elementów budynku, poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, dostosowaniem do funkcji, podniesieniem standardu lokali użytkowych, prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi
- l) **“wysokości budynku”** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu
- m) **“ściekach bytowych”** – należy przez to rozumieć ścieki z budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, powstające w wyniku funkcjonowania gospodarstw domowych
- n) **“ściekach komunalnych”** – należy przez to rozumieć ścieki bytowe bądź mieszaninę ścieków bytowych ze ściekami przemysłowymi albo wodami opadowymi, bądź roztopowymi
- o) **“wodach opadowych”** – należy przez to rozumieć wody pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z dróg, parkingów, terenów składowych, przemysłowych o trwałej nawierzchni
- p) **“ściekach przemysłowych”** – należy przez to rozumieć ścieki odprowadzane z terenów na których prowadzi się działalność handlową, przemysłową albo składową, nie będące ściekami bytowymi bądź wodami opadowymi

ROZDZIAŁ II USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

§ 4

1. Obowiązek uwzględnienia zasad i ograniczeń wynikających z położenia terenu w Obszarze chronionego krajobrazu ustanowionego Zarządzeniem Wojewody Nowosądeckiego Nr 27/97 z dnia 1 października 1997 r. (Dz. Urzędowy Województwa Nowosądeckiego Nr 43/97)
2. Dla terenów oznaczonych symbolami P, P/ZU, U, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w świetle przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy obiektów i systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami U/M, U/ZU obowiązuje zakaz realizacji wszystkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy obiektów i systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami U/M jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
5. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu art. 3 ust. 10 ustawy Prawo

- ochrony środowiska ([Dz.U.2001.62.627](#)) przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej
6. Obowiązuje realizacja miejsc postojowych, placów manewrowych, składów wyłącznie jako powierzchni utwardzonych szczelnych
 7. Dla terenów przyrzecznych oznaczonych symbolem WS/Z obowiązuje uzupełnienie obudowy ekologicznej gatunkami zgodnymi z siedliskiem
 8. Obowiązek stabilizacji skarp naturalnych i antropogenicznych zielenią o rozwiniętym systemie korzeniowym
 9. Zakaz likwidacji istniejących zadrzewień poza przypadkami zagrożenia bezpieczeństwa oraz przy braku możliwości innych rozwiązań technicznych przy pracach budowlanych
 10. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków
 11. Zakaz składowania odpadów, w tym niebezpiecznych, w miejscach do tego nie wyznaczonych
 12. W przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla drogi krajowej obowiązek dostosowania wymagań określonych dla tego obszaru, wynikających z przepisów odrębnych
 13. W terenach objętych systemami drenarskimi przy realizacji obiektów należy uwzględnić zmiany warunków gruntowo – wodnych wynikających z naruszenia systemów drenarskich.

§ 5

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu określonym w ustaleniach szczegółowych oraz przy zachowaniu warunków przewidzianych w przepisach odrębnych
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
3. Obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy przy lokalizacji obiektów wyznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°
5. Zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie
6. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci
7. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, zieleni oraz stonowanej kolorystyki elewacji
8. Zakaz realizacji trwałych ogrodzeń w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg
9. Zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami takimi jak tralki, figury geometryczne, ornamenty roślinne itp., pełnych tynkowanych, blaszanych i z tworzyw sztucznych
10. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych
11. Zakaz realizacji obiektów przeznaczonych dla hodowli zwierząt
12. Obowiązek stosowania elementów informacji wizualnej (reklamy, logo) w formie zblokowanej w miejscach ustalonych w projekcie architektoniczno – budowlanym. Łączna powierzchnia ściany budynku przeznaczona na elementy informacji wizualnej nie może przekroczyć 30 m².
13. Na terenie działki dopuszcza się umieszczenie jednego elementu informacyjnego (maszt z reklamą, tablica) o powierzchni przeznaczonej dla informacji do 5,0 m².

§ 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. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w ustaleniach szczegółowych 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 dla usług – 20 m

6. Obowiązek uzgodnienia projektu podziału działek w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych z zarządzającym drogą

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Utrzymuje się istniejące sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy
2. Dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, a w szczególnych przypadkach możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach na warunkach zarządzającego sieciami.
3. Przedstawiony na rysunku planu przebieg sieci infrastruktury technicznej jest orientacyjny
4. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych ujęć wody dla zaopatrzenia w wodę zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej
5. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - a) obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie,
 - b) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym,
 - c) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta,
 - d) obowiązek likwidacji indywidualnych rozwiązań gospodarki ściekowej w okresie do 3-ich lat od oddania do użytku kanalizacji miejskiej,
 - e) sposób oczyszczania i warunki wprowadzenia ścieków przemysłowych do środowiska winien być zgodny z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do miejskiego systemu oczyszczania na warunkach określonych przez administratora systemu
 - f) wprowadza się obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów parkingów, placów manewrowych, placów składowych za wyjątkiem indywidualnych miejsc postojowych związanych z budynkami jednorodzinnymi
6. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
 - a) gospodarka cieplna winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w programie zaopatrzenia miasta w ciepło
 - b) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło
 - c) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia
 - b) utrzymuje się istniejące urządzenia, obiekty i sieci gazowe z możliwością ich rozbudowy i przebudowy
 - c) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi
8. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) utrzymuje się sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV, z możliwością jej przebudowy
 - b) utrzymuje się istniejące urządzenia, obiekty i sieci elektroenergetyczne średniego napięcia z możliwością ich rozbudowy i przebudowy
 - c) dopuszcza się realizację nowych urządzeń, obiektów i sieci energetycznych oraz kablowanie istniejących sieci napowietrznych
9. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
 - a) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne z możliwością ich przebudowy i rozbudowy
 - b) dopuszcza się realizację nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w systemie kablowym
10. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
 - a) usuwanie i utylizacja odpadów powinna się odbywać zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarki odpadami sporządzonym dla miasta, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów
 - b) obowiązuje unieszkodliwianie odpadów komunalnych w miejskim zakładzie utylizacji odpadów
11. W zakresie **komunikacji** ustala się:
 - a) utrzymuje się istniejące drogi publiczne z możliwością ich przebudowy

- b) utrzymuje się drogi wewnętrzne nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu
- c) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi
- d) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o min. szerokości 1,5 m, nie wyznaczonych na rysunku planu
- e) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych dla:
 - ☞ usług lokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca
 - ☞ terenów przemysłowych – min. 30 miejsc / 100 zatrudnionych
 - ☞ usług administracji – min. 30 miejsc / 100 zatrudnionych
 - ☞ usług handlu, rzemiosła – min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży
 - ☞ usług gastronomii – min. 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych
 - ☞ hoteli – 5 miejsc / 10 łóżek

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 8

WS/Z(28) – pow. ok. 0,92 ha

Tereny potoku Wielopolanka z zielenią przyrzeczną. Ustala się:

1. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych
2. Obowiązek utrzymania i uzupełnienia istniejącej zieleni na warunkach zarządzającego potokiem, z preferencją gatunków zgodnych z siedliskiem
3. Dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych potoku zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych o nieutwardzonej nawierzchni

1.WS(28) – pow. ok. 0,14 ha

2.WS(28) – pow. ok. 0,03 ha

Tereny urządzeń melioracji. Ustala się:

1. Obowiązek utrzymania rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych

1.ZU(28) – pow. ok. 0,14 ha

Teren zieleni urządzonej. Ustala się:

1. Zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką
2. Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem uzbrojenia terenu
3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementami małej architektury służącymi rekreacji codziennej

2.ZU(28) – pow. ok. 0,13 ha

3.ZU(28) – pow. ok. 0,13 ha

Teren zieleni urządzonej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleni urządzona
2. Zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze zieleni izolacyjnej (wielopiętrowej)
3. Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem uzbrojenia terenu

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej

§ 9

1.U(28) – pow. ok. 1,39 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, gastronomia, biura, rzemiosło, obsługa komunikacji
2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy
3. Dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych

4. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Obowiązek uwzględnienia rygorów wynikających z przebiegu sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV przy realizacji nowych obiektów
8. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
9. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

2.U(28) – pow. ok. 0,17 ha

3.U(28) – pow. ok. 0,25 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, rzemiosło, gastronomia, biura,
2. Obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu przy realizacji nowej zabudowy
3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością przebudowy,
4. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Powierzchnia zabudowy realizowanych budynków nie może być mniejsza niż 100 m²
8. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
9. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

4.U(28) – pow. ok. 1,86 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, działalność produkcyjna, usługi motoryzacyjne, gastronomia z miejscami noclegowymi,
2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem z możliwością przebudowy,
3. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m
4. Obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Minimalna powierzchnia działki – 2000 m²
8. Powierzchnia zabudowy realizowanych budynków nie może być mniejsza niż 100 m²
9. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
10. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

5.U(28) – pow. ok. 0,80 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, rzemiosło, gastronomia, obsługa komunikacji
2. Obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu
3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością przebudowy
4. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Powierzchnia zabudowy realizowanych budynków nie może być mniejsza niż 100 m²
8. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
9. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

6.U(28) – pow. ok. 0,21 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, rzemiosło, gastronomia,
2. Obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy i rozbudowy
4. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Powierzchnia zabudowy realizowanych budynków nie może być mniejsza niż 100 m²
8. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
9. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

7.U(28) – pow. ok. 0,47 ha

Tereny usług komercyjnych. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, rzemiosło, gastronomia, biura
2. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m
3. Obowiązek uwzględnienia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy
4. Obowiązek realizacji pasa zieleni formowanej jako ekran izolacyjny na terenie wykluczonym z zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy
5. Zakaz realizacji składów otwartych
6. Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
7. Minimalna powierzchnia działki – 1200 m²
8. Obowiązek stosowania jednorodnych form architektonicznych
9. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
10. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

1.U/M(28) – pow. ok. 0,25 ha

2.U/M(28) – pow. ok. 0,58 ha

Tereny zabudowy mieszanej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową typu handel, gastronomia z miejscami noclegowymi, rzemiosło, biura oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy
3. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m
4. Zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży
5. Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
6. Minimalna powierzchnia działki – 800 m²
7. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

3.U/M(28) – pow. ok. 0,15 ha

Tereny zabudowy mieszanej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową typu handel, gastronomia z miejscami noclegowymi, rzemiosło, biura oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m
3. Zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży
4. Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
5. Minimalna powierzchnia działki – 1200 m²
6. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

4.U/M(28) – pow. ok. 0,12 ha

5.U/M(28) – pow. ok. 0,22 ha

Tereny zabudowy mieszanej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową typu handel, gastronomia z miejscami noclegowymi, rzemiosło, biura oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m
3. Dopuszcza się realizację garaży dobudowanych lub wolnostojących o wysokości do 6 m
4. Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej

5. Minimalna powierzchnia działki – 800 m²
6. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e
7. Dojazd do terenu na warunkach zarządzającego drogą

U/ZU(28) – pow. ok. 0,39 ha

Tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi typu handel, gastronomia z miejscami noclegowymi, rzemiosło, biura oraz zieleń urządzona
2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy
3. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy
4. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m
5. Obowiązek zachowania min. 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
6. Minimalna powierzchnia działki - 1500 m²
7. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

Ustalenia dla terenów zabudowy produkcyjnej

§ 10

1.P(28) – pow. ok. 1,24 ha

Tereny zabudowy produkcyjnej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – produkcja, składy i magazyny, usługi
2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy
3. Maksymalna wysokość obiektów nie może przekraczać 15 m
4. Zakaz realizacji składów otwartych
5. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
6. Obowiązek zagospodarowania pasem zieleni izolacyjnej terenu sąsiadującego z terenami na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową
7. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

2.P(28) – pow. ok. 5,72 ha

Tereny zabudowy produkcyjnej. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – produkcja, składy i magazyny, usługi
2. Maksymalna wysokość budynków do 9 m. Dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń technicznych do wysokości 15 m
 - b) realizację budynków do wysokości 12 m na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni zabudowy budynków
3. Zakaz realizacji składów otwartych
4. W obiektach o kubaturze większej niż 5000 m³ w elewacjach należy wprowadzić podziały powodujące optyczne rozbięcie bryły
5. Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
6. Obowiązek realizacji pasa zieleni formowanej jako ekran izolacyjny na terenie wykluczonym z zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy
7. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

P/ZU(28) – pow. ok. 2,16 ha

Tereny zabudowy produkcyjnej z zielenią urządzoną. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – produkcja, składy, magazyny, usługi oraz zieleń urządzona
2. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 12 m, urządzeń technicznych – 15 m
3. Zakaz realizacji składów otwartych
4. W obiektach o kubaturze większej niż 5000 m³ w elewacjach należy wprowadzić podziały powodujące

- optyczne rozbić bryły
5. Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
 6. Obowiązek realizacji pasa zieleni formowanej jako ekran izolacyjny na terenie wykluczonym z zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy
 7. Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie działki zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 pkt 11 e

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 11

KDgp(28) – pow. ok. 0,26 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej Nr 75 Brzesko – Nowy Sącz - Krynica
2. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego
3. Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu 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, zieleni izolacyjna

KDI(28) – pow. ok. 1,01 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości 6 m
 - b) chodniki
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 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

1.KDd(28) – pow. ok. 0,36 ha

2.KDd(28) – pow. ok. 0,55 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga 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
3. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego
4. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
5. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej

3.KDd(28) – pow. ok. 0,01 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga 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 – 15 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.KDd(28) – pow. ok. 0,04 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga 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 – 12 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

KDw(28) – pow. ok. 0,24 ha

Tereny komunikacji. Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości min. 5 m
 - b) chodniki
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m
3. Dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni o szerokości pasa ruchu min. 5 m
4. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
5. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej
6. Do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem 2.KDd(28) dopuszcza się włączenie do drogi krajowej oznaczonej symbolem KDgp(28) na warunkach zarządzającego drogą

§ 12

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 (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami):

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętej planem:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, U/ZU w wysokości 5 %
- b) dla terenów oznaczonych symbolem P/ZU w wysokości 10 %
- c) dla terenów oznaczonych symbolem U i P w wysokości 30 %

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 13

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

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego

§ 15

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza

**Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) Kazimierz Cabak**

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Nowego Sącza " Nowy Sącz-28 "

RYSUNEK PLANU

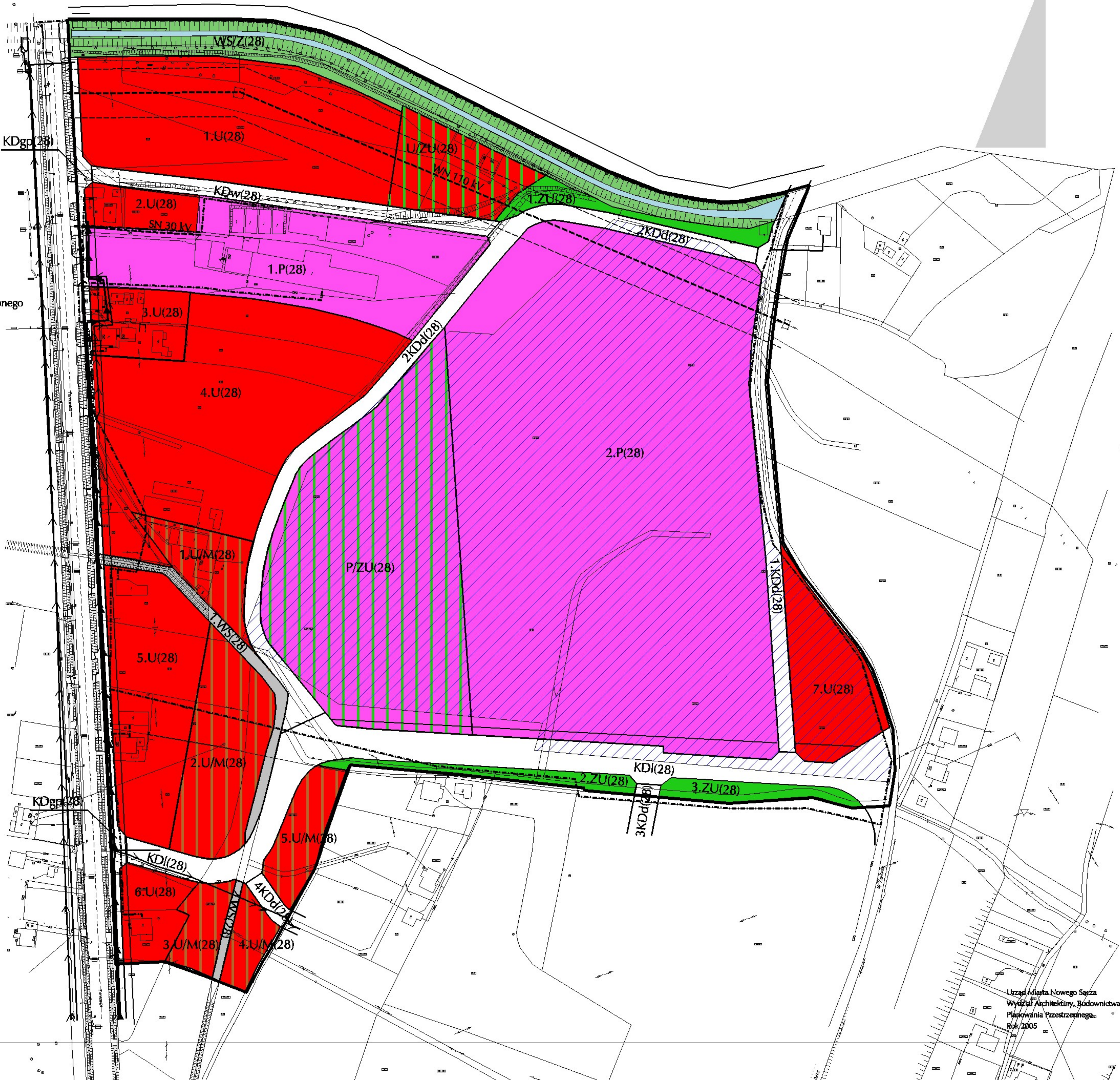
SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/498/2005
Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 15 marca 2005

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

LEGENDA

ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
WS/Z(28)	Tereny potoku z zielenią przyrzeczną
WS(28)	Tereny urządzeń melioracji
ZU(28)	Tereny zieleni urządzonej
U(28)	Tereny usług komercyjnych
U/M(28)	Tereny zabudowy mieszanej
U/ZU(28)	Tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną
P/ZU(28)	Tereny zabudowy produkcyjnej z zielenią urządzoną
P(28)	Tereny zabudowy produkcyjnej
KDgp(28)	Tereny komunikacji - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDI(28)	Tereny komunikacji - droga klasy lokalnej
KDd(28)	Tereny komunikacji - droga klasy dojazdowej
KDw(28)	Tereny komunikacji - droga wewnętrzna
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Sieci wodociągowe
	Sieci kanalizacyjne
	Sieci gazowe
WN 110 kV	Sieci elektroenergetyczne WN 110 KV
SN 30 kV	Sieci elektroenergetyczne ŚN
OZNACZENIA INNE	
	Granica opracowania
	Granica Miasta Nowego Sącza
	Obszar objęty systemami drenarskimi
	Nieprzekraczalna linia zabudowy



Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz – 28”

1. Uwaga dotycząca określenia maksymalnej wysokości budynków na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2P(28) na wysokość 12 m – **uwzględniona częściowo.**

W projekcie planu maksymalna wysokość budynków realizowanych w terenie j.w. ustalona została na 9,0 m, a urządzeń technicznych na 15. 0 m.

Ograniczenie wysokości obiektów wynika z konieczności dostosowania skali zabudowy do ukształtowania terenu. Teren oznaczony symbolem 2P (28) jest wyniesiony w stosunku do terenu przy ul. Tarnowskiej o około 4 m i wznosi na swojej szerokości o kolejne 6, 0 m.

Ekspozycja terenu w krajobrazie wymaga uwzględnienia tego waloru w rozwiązaniach przestrzennych.

Analizując potrzeby inwestycyjne właścicieli nieruchomości i mając na uwadze uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu podjęto próbę rozwiązań kompromisowych. W ich wyniku dokonano zmian w ustaleniach projektu planu polegających na dopuszczeniu realizacji budynków o wysokości do 12, 0 m, jednak na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni zabudowy budynków. Zmiana ta umożliwia zabudowę terenu zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi.

2. Uwaga dotycząca określenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2P(28) w wielkości 20% – **uwzględniona**

Założony w projekcie planu obowiązek zachowania minimum 30 % powierzchni jako biologicznie czynnej wynika z konieczności dostosowania zagospodarowania terenu do jego cech, w tym głównie ekspozycji działki w krajobrazie.

Planowana zabudowa działki położonej w strefie wzgórz i wyniesionej znacznie w stosunku do terenu przy ulicy Tarnowskiej związana będzie z funkcją produkcyjną. Konsekwencją ustalonej w projekcie planu funkcji jest dopuszczenie realizacji obiektów o znacznych gabarytach.

Dla optycznego „rozbicia” dużej kubatury projekt planu ustala wprowadzenie wokół obiektu zakomponowanych grup zieleni niskiej i wysokiej. Zieleń winna stanowić również wydzielenie i izolację sąsiadujących ze sobą odmiennych funkcji– produkcji i mieszkalnictwa.

Ponowna analiza możliwości zagospodarowania działki zgodnie z programem inwestycyjnym, w tym warunków dla zabezpieczenia niezbędnych dojazdów i miejsc postojowych, wskazuje na celowość korekty ustaleń projektu planu i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20 %.

Jest to jednak niezbędna, minimalna powierzchnia zieleni urządzonej biorąc pod uwagę funkcję jaką ma pełnić: zieleń izolacyjna oraz istotny element kompozycji przestrzennej.

3. Uwaga dotycząca określenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu P/ZU(28) w wielkości 20% – **uwzględniona częściowo**

Projekt planu zakłada dla terenu objętego ustaleniem P/ZU(28) obowiązek zachowania minimum 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej.

Ustalenie to wynika z przyrodniczych uwarunkowań terenu, w tym głównie konfiguracji terenu, bowiem wzdłuż wschodniej krawędzi terenu przebiega skarpa dzieląca dwie terasy o różnicy poziomów około 4,0 m.

Zieleń urządzone o odpowiednio dobranych gatunkach drzew i krzewów ma zapewnić stabilizację skarpy ale także będzie stanowić ważny, pożądany element zagospodarowania przestrzeni, eksponowanej w krajobrazie.

Działka położona w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, przeznaczonych dla działalności gospodarczej i atrakcyjna dla rozwoju tej funkcji może być, poza terenem skarpy, w sposób intensywny zagospodarowana.

Stąd też wprowadza się korektę do ustaleń projektu planu, z obowiązkiem zachowania minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej, co zabezpieczy zagospodarowanie skarpy zielenią urządzonej oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej.

4. Uwaga dotycząca określenia maksymalnej wysokości budynków na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem P/ZU(28) na wysokość 12 m – **uwzględniona**

Działka, poza terenem skarpy, położona jest na niższej terasie rzeki Dunajec, która w znacznej części, zwłaszcza wzdłuż ulicy Tarnowskiej zabudowana jest obiektami o funkcji produkcyjnej i usługowej. Teren ten posiada dużą wartość inwestycyjną i stąd wskazane jest jego racjonalne wykorzystanie.

Położenie terenu poza strefą wzgórz oraz wymienione wyżej względy pozwalają na wprowadzenie korekty do ustaleń projektu planu i ustalenie maksymalnej wysokości budynków na 12,0 m

5. Uwaga dotycząca określenia maksymalnej wysokości urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem P/ZU(28) na wysokość 15 m – **uwzględniona**

Usytuowanie terenu poza strefą wzgórz, przeznaczenie go dla działalności produkcyjnej, ustalenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków na 12,0 m, przemawia za wprowadzeniem stosownej korekty w projekcie planu umożliwiającej realizację urządzeń technicznych o wysokości do 15, 0 m.

6. Uwaga dotycząca określenia wysokości budynków na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4U (28) na wysokość 15 m – **uwzględniona**

Teren położony jest na niższej terasie rzeki Dunajec, w sąsiedztwie ul. Tarnowskiej, wzdłuż której istnieje i nadal realizowana jest zabudowa o funkcji produkcyjnej i usługowej. Teren ten posiada dużą wartość inwestycyjną i stąd wskazane jest jego intensywne zagospodarowanie.

Położenie terenu poza strefą wzgórz oraz wymienione wyżej względy pozwalają na wprowadzenie korekty do ustaleń projektu planu i ustalenie maksymalnej wysokości budynków na 15,0 m

7. Uwaga dotycząca określenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4U (28) w wielkości 20% –**częściowo uwzględniona**

Ustalenie w projekcie planu minimum 20 % powierzchni jako biologicznie czynnej jest właściwe. Dla wszystkich terenów plany ustalają w zależności od funkcji minimalny udział powierzchni zieleni urządzonej. Dla terenów przeznaczonych dla działalności gospodarczej (produkcja, usługi) udział ten jest najniższy i wynosi minimum 20 % powierzchni działki.

W ramach ustalonej powierzchni biologiczno – czynnej istnieje możliwość swobodnego jej ukształtowania: w formie zieleni rekreacyjnej, izolacyjnej. Sposób zagospodarowania pozostawia się inwestorowi.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLII/498/2005
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 15 marca 2005r.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z realizacją i modernizacją dróg oraz realizacją sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie inwestycji drogowych przewiduje się:
 - a) modernizację drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDgp (28), (ciąg drogi krajowej Nr 75 Brzesko – Nowy Sącz – Krynica)
 - b) budowę drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI (28), (odcinek drogi między ul. Tarnowską a ul. Myśliwską)
 - c) budowę dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDd (28), 2 KDd (28).
3. W zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej przewiduje się realizację odcinka kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej
4. Powyższe zadania finansowane będą częściowo z budżetu gminy, częściowo ze środków pozabudżetowych uzyskanych z innych źródeł (budżet państwa, fundusze unijne, możliwość częściowego finansowania przez inwestora, który nabędzie tereny pod produkcję lub usługi i inne).