

**Uchwała Nr XXV/249/2012
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 27 marca 2012 r.**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr X/99/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 24 maja 2011 r., w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45”, po stwierdzeniu że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r., oraz zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r., Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45”, zwaną dalej planem, nadając mu poniższe brzmienie.

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45” obejmuje obszar o powierzchni około 6,24 ha zaznaczony na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45” 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.

3. Plan nie zawiera ustaleń określonych 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:

- 1) przestrzeni publicznych,
- 2) terenów i obiektów podlegających ochronie przyrody,
- 3) terenów górniczych,
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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 - 45”;
- 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 i warunkach zagospodarowania;
 - 6) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
 - 7) **„terenie inwestycji”** - należy przez to rozumieć teren obejmujący jedną lub kilka działek, na którym zgodnie z przeznaczeniem w planie realizowany jest pełny zakres planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
 - 8) **„wysokości budynku”** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniego poziomu terenu istniejącego przyległego do ścian budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub attyki, do tak liczonej wysokości wlicza się jedynie poziom posadowienia świetlików;
 - 9) **„całkowitej powierzchni zabudowy”** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętego przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonej przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków bez schodów zewnętrznych oraz części budynków wystających ponad powierzchnię terenu;
 - 10) **„zieleni izolacyjnej”** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. Zasady zabezpieczenia wysokich standardów jakości środowiska

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, obowiązują zakazy i ograniczenia oraz warunki ochrony wprowadzone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały wynikające z położenia całego obszaru w zasięgu zasilania głównego zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437.
2. Na całym terenie objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Na terenie oznaczonym symbolem U/UC(45) oraz 2.MN/U(45) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zakazy wymienione w ust. 2 i 3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U(45) - 4.MN/U(45) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.
6. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej.
7. Obowiązek realizacji parkingów, placów manewrowych, składów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. 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, urządzenie i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji obiektów obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz przepisów odrębnych.
3. Zakaz kształtowania architektury budynków w oparciu o rozwiązania systemowe sieci handlowych.
4. Zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, blaszanych i z tworzyw sztucznych.
5. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem punktów sprzedaży prasy.
6. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, zieleni oraz stonowanej kolorystyki elewacji.
7. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji reklam wolnostojących i na ogrodzeniach.
8. W terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U(45) - 4.MN/U(45) dopuszcza się stosowanie elementów informacji wizualnej (szyldy, logo) wyłącznie w formie zblokowanej na budynkach o funkcji mieszkalno - usługowej i usługowej, o łącznej powierzchni prezentacji do 2 m², w miejscach ustalonych w projekcie architektoniczno - budowlanym lub zgłoszeniem.
9. W terenie oznaczonym symbolem U/UC(45) dopuszcza się stosowanie elementów informacji wizualnej (szyldy, logo) wyłącznie w formie zblokowanej, w miejscach ustalonych w projekcie architektoniczno - budowlanym. Górna krawędź powierzchni prezentacji lub elementów informacji wizualnej (szyldy, loga) nie może znajdować się powyżej 12,5 m licząc od poziomu istniejącego terenu.

§ 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 dostępu do drogi publicznej dla wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 600 m².
4. Dopuszcza się podział działek na uzupełnienie powierzchni nieruchomości.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
5. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - 1) obowiązek realizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
 - 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;

- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu oczyszczania miasta;
- 4) obowiązek unieszkodliwienia ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do miejskiego systemu oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów parkingów, placów manewrowych, placów składowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
 - 1) gospodarka ciepła winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w planie zaopatrzenia miasta w ciepło;
 - 2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysoko emisyjnych.
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.
 - 2) obowiązek kablowania sieci energetycznych kablami podziemnymi.
9. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:
 - 1) obsługa teletechniczna w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w sieci kablowej podziemnej.
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w Programie ochrony środowiska i Planie gospodarki odpadami uchwalonym dla miasta Nowego Sącza oraz Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta.
11. W zakresie **komunikacji** ustala się:
 - 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zainwestowanie zapewniają istniejące drogi publiczne przyległe do tych terenów poprzez zjazdy realizowane w oparciu o przepisy odrębne;
 - 4) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych realizowanych w granicach terenu inwestycji dla:
 - a) usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 miejsca;
 - b) usług handlu - min. 2 miejsca / 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - c) usług gastronomii - min. 25 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usług sportu i rekreacji - min. 3 miejsca postojowe / 1000 m² powierzchni terenu zagospodarowanego;
 - e) hotel, motel, pensjonat - min. 5 miejsc postojowych / 10 łóżek;
 - f) usług innych - min. 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. Ustalenia dla terenów przyrodniczych

1. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami:

1.ZU(45) - pow. ok. 0,09 ha, **2.ZU(45)** - pow. ok. 0,09 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ławek, lamp, koszy na śmieci,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) Zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 9. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo - usługowych

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolami **1.MN/U(45)** - pow. ok. 0,15 ha, **2.MN/U(45)** - pow. ok. 0,05 ha, **3.MN/U(45)** - pow. ok. 0,39 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usługi;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków oraz realizację nowych na zasadach:
 - a) wysokość nie może przekraczać 12 m,
 - b) zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°,
 - c) zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci względem kalenicy,
 - d) obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi przeciwległych połaci dachowych,
 - e) dopuszcza się realizację budynków w granicach działek;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży do 150 m³ kubatury łącznie i wysokości do 6 m, wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 4) W terenie o symbolu 2.MN/U(45) dopuszcza się realizację warsztatu samochodowego dla 1 stanowiska;
- 5) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu: max - 60%, min - 15%;
- 6) Obowiązek zagospodarowania min. 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 11 pkt. 4.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony symbolem **4.MN/U(45)** - pow. ok. 1,34 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usługi;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków oraz realizację nowych na zasadach:
 - a) wysokość nie może przekraczać 9 m,
 - b) zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°,
 - c) zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci względem kalenicy,

- d) obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi przeciwległych połaci dachowych;
- 3) Dopuszcza się realizację parterowych budynków gospodarczych i garaży do 150 m³ kubatury łącznie i wysokości do 6 m, wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 4) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynków realizowanych na terenie inwestycji do powierzchni terenu: max - 60%, min. - 15%;
- 5) Obowiązek zagospodarowania min. 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt. 4.

§ 10. Ustalenia dla terenów usługowych

1. Teren usług, w tym obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oznaczony symbolem U/UC(45) - pow. ok. 2,25 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi handlu, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi gastronomii, rekreacji, kultury, sportu, obsługi turystyki, usługi medyczne.
- 2) Dopuszcza się realizację budynku na warunkach:
 - a) obowiązek uwzględnienia wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu z zastrzeżeniem ustaleń w podpunkcie e,
 - b) ustala się obowiązek ukształtowania harmonijnej zabudowy na wysokim poziomie rozwiązań architektonicznych w ramach terenu inwestycji z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów elewacyjnych i wprowadzeniem podziałów elewacji uwzględniających rytm ulicy Lwowskiej,
 - c) wysokość budynku nie może przekraczać:
 - 12,5 m - w części budynku wzdłuż ścian zewnętrznych. W tej części budynku dopuszcza się realizację elementów instalacji i urządzeń technicznych o wysokości do 3 m ponad dach w odległości min. 3 m od krawędzi budynku, a obudów klatek schodowych i dojść techniczno - ewakuacyjnych bezpośrednio w linii elewacji,
 - w przypadku realizacji usług gastronomii, kultury i rekreacji dopuszcza się częściowe zwiększenie wysokości budynku do 19 m na powierzchni nie większej niż 45% powierzchni zabudowy oraz do 21 m na powierzchni nie większej niż 9% powierzchni zabudowy. Elementy budynku o wysokości dochodzącej do 19 m winny być zlokalizowane w odległości min. 8 m od elewacji zachodniej i południowej, min. 5 m od elewacji północnej oraz min. 15 m od elewacji wschodniej. Elementy budynku o wysokości dochodzącej do 21 m winny być zlokalizowane w odległości min. 50 m od elewacji zachodniej, min. 10 m od elewacji północnej i min. 20 m od elewacji pozostałych,
 - w przypadku lokalizacji kina wielko-ekranowego dopuszcza się częściowe zwiększenie wysokości budynku do 24,5 m na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy. Elementy budynku o wysokości dochodzącej do 24,5 m winny być zlokalizowane w odległości min. 50 m od elewacji zachodniej, min. 25 m od elewacji północnej i min. 22 m od pozostałych elewacji,
 - d) łączna powierzchnia części budynku wyniesionej ponad 12,5 m nie może przekroczyć 65% powierzchni zabudowy,
 - e) zakaz realizacji nadwieszonych fragmentów budynku poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy i linie rozgraniczające terenu poza odcinkiem ulicy Lwowskiej, na którym dopuszcza się wysunięcie fasady kondygnacji piętra do linii

- rozgraniczającej terenu,
- f) obowiązek realizacji nielustrzanych przeszkleń elewacyjnych w poziomie parteru wzdłuż ulic Lwowskiej i Krańcowej o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji parteru,
 - g) obowiązek realizacji głównego wejścia od strony ulicy Lwowskiej, poprzez plac o powierzchni nie mniejszej niż 290 m²;
- 3) Zakaz realizacji składów otwartych oraz wolnostojących magazynów i stacji transformatorowej;
 - 4) Obowiązek realizacji placu rozładunkowego - manewrowego wewnątrz obrysu obiektu z obowiązkiem realizacji pełnej przegrody pionowej w linii elewacji wschodniej na całej długości placu, o wysokości gzymsu równej sąsiadującym odcinkom elewacji;
 - 5) Wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy budynku do powierzchni terenu inwestycji: max - 85%, min. - 50%;
 - 6) Obowiązek zachowania min. 7% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
 - 7) Obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 m graniczącego z terenami o funkcji mieszkalno - usługowej. W pasie tym dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych wychodzących z części podziemnej obiektu, zadaszeń o wysokości nie przekraczającej 4 m i stropach zazielenionych trawą;
 - 8) Obowiązek realizacji urządzeń zabezpieczających przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie inwestycji;
 - 9) Dopuszcza się realizację elementów małej architektury;
 - 10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 11 pkt. 4;
 - 11) Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na dachu w części budynku o wysokości do 12,5 m, w przypadku niekorzystnych uwarunkowań geotechnicznych i hydrologicznych dla realizacji parkingów na terenie.

§ 11. Ustalenia dla terenów komunikacji

1. Tereny komunikacji oznaczone symbolami;

1.KDZ(45) - pow. ok. 0,38 ha, **2.KDZ(45)** - pow. ok. 0,07 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości min. 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m;
- 3) W przypadku przyjęcia rozwiązań komunikacyjnych nie wymagających dodatkowego pasa ruchu w terenie oznaczonym 1.KDZ(45), obowiązek realizacji szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż elewacji obiektu w pasie zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikiem;
- 4) Obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

2. Teren komunikacji oznaczony symbolem 3.KDZ(45) - pow. ok. 1,03 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej zawierająca elementy:
 - a) jezdnia o szerokości min. 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 30 m;

- 3) W przypadku przebudowy skrzyżowania obowiązek zachowania historycznej osi ulicy Lwowskiej;
- 4) Obowiązek zachowania kapliczki zaznaczonej na rysunku planu z zapewnionym dostępem od frontu;
- 5) Obowiązek zachowania i uzupełnienia szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Lwowskiej;
- 6) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

3. Teren komunikacji oznaczony symbolem 1.KDL(45) - pow. ok. 0,31 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 - 15 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

4. Teren komunikacji oznaczony symbolem 1.KDD(45) - pow. ok. 0,41 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 - 15 m;
- 3) Dopuszcza się realizację transparentnych ekranów akustycznych na odcinku od skrzyżowania z ulicą Lwowską do skrzyżowania z ulicą Topolową;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

5. Teren komunikacji oznaczony symbolem 2.KDD(45) - pow. ok. 0,18 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;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

§ 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):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1-4 MN/U(45) w wysokości 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/UC (45) w wysokości 30%;
- 3) dla terenów pozostałych w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Stefan Chomoncik*

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza "Nowy Sącz - 45"

RYSunEK PLANU - PROJEKT skala 1 : 2000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXV/249/2012
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 27 marca 2012 r.



LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY PRZYRODNICZE

1-2.ZU(45) tereny zieleni urządzonej

TERENY ZAINWESTOWANE

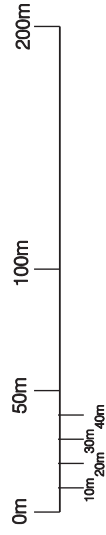
1-4.MVU(45) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
1-4.MVU(45) tereny usług, w tym obiektów handlowych
wielkopowierzchniowych

TERENY KOMUNIKACJI

1-3.KDZ(45) tereny komunikacji - drogi klasy zbiorczej
1.KD(45) tereny komunikacji - drogi klasy lokalnej
1-2.KD(45) tereny komunikacji - drogi klasy dojazdowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

--- granica opracowania
--- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
--- nieprzekraczalna linia zabudowy
■ kapliczka



Urząd Miasta Nowego Sącza
Wydział Rozwoju Miasta
Rok 2012

Wzrys ze "Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Nowego Sącza"



Zmiana Studium
Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego
Uchwała Nr XXV/365/2008
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 9 września 2008 r.

Zmiana Studium
Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/133/2011
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 6 września 2011 r.

LEGENDA

obszary osiedleńcze
tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
do przeznaczeń funkcjonalnych
2P tereny dominacji działalności usługowej
z dopuszczeniem produkcji
układ drogowy i kolejowy
KDJ ulice klasy dojazdowej
inne oznaczenia
granicz obszar objętego
planem zagospodarowania

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45”
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27.12.2011 r. do 25.01.2012 r.**

Do projektu zmiany planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 2.11.2011 r. do 1.12.2011 r. w wyznaczonym terminie do dnia 8.02.2012 r. wniesiono 15 uwag.

W wyniku uwzględnienia 3 uwag wprowadzono korekty w projekcie zmiany planu.

Lista uwag, które nie zostały uwzględnione przedstawiona jest poniżej.

1. Uwaga dotycząca przywrócenia dotychczasowej wielkości obiektu handlowego na terenie 1.U/UC(45) albo przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Sącz - 45” - **uwaga nie uwzględniona.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany po wykonaniu analiz stwierdzających możliwość i celowość uwzględnienia wniosków, jakie zostały złożone po ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta o podjęciu przez Radę Miasta Nowego Sącza uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Dopuszczone w projekcie zmiany planu zwiększenie powierzchni części wyniesionej ponad 12,5 m dotyczy usług kultury, rekreacji i gastronomii, nie jest związane z usługami handlu powodującego największy ruch komunikacyjny. Ustalenie to powoduje dopuszczenie zwiększenia powierzchni użytkowej obiektu o nie więcej niż 8% w stosunku do powierzchni użytkowej całego obiektu, co nie wpłynie w zasadniczy sposób na pogorszenie warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów. Ponadto w projekcie zmiany planu utrzymano ustalenia związane z ochroną środowiska oraz wprowadzono dodatkowe ustalenia w celu ochrony terenów sąsiednich przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.

W ramach procedury planistycznej oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Organy te w ramach swoich kompetencji wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany planu. Jednocześnie w toku dalszej procedury zaopiniowały pozytywnie przedstawiony do zaopiniowania projekt zmiany planu.

Niezależnie od powyższego, przy sporządzeniu zmiany projektu architektoniczno - budowlanego może być wymagane opracowanie oceny oddziaływania na środowisko w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

2. Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu określającego wielkość całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji max - 85%, min. - 50% w § 10 ust. 1 pkt. 5. W przypadku odstąpienia od wykreślenia zapisu, zmniejszenia wskaźnika maksymalnego do 65% - **uwaga nie uwzględniona.**

Określenie wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można go więc wykreślić. Nie można też zmniejszyć wskaźnika maksymalnego do 65% w związku z tym, że powierzchnia zabudowy obiektu usługowego została przesądzona w decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której rozpoczęto realizację inwestycji.

3. Uwaga dotycząca wykreślenia z § 10, ust. 1 pkt. 6 zapisu zmniejszającego obowiązek zachowania min. 7% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej oraz przeprowadzenia powtórnej analizy i określenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie odpowiadającym rzeczywistości (w nawiązaniu do działek sąsiednich) - **uwaga nie uwzględniona.**

Zmniejszenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej z 8% w obowiązującym planie do 7% w projekcie zmiany planu, czyli o 1% przy inwestycji o tak dużej powierzchni zabudowy i kubaturze nie będzie odczuwalne w zagospodarowaniu terenu. Wskaźnik ten przyjęto w kontekście położenia terenu w centrum miasta. Jednocześnie ustalenia zmiany planu zachowują pas terenu zieleni izolacyjnej pomiędzy obiektem a terenami zabudowy mieszkaniowej.

4. Uwaga dotycząca wykreślenia z § 10, ust. 1 pkt. 7 zapisu pozwalającego na ingerencję w pas zieleni o szerokości 8 m poprzez realizację ciągów komunikacyjnych wychodzących z części podziemnej budynku z zadaszeniem o wysokości do 4 m oraz wprowadzenie zapisu zobowiązującego inwestora do sadzenia drzew o wysokości min. 4 m w chwili sadzenia - **uwaga nie uwzględniona.**

Dopuszczenie ciągu komunikacyjnego w pasie zieleni izolacyjnej dotyczy możliwości realizacji wjazdu do części podziemnej budynku po jego zewnętrznej stronie. Z przyjętego w realizowanym obiekcie pochylenia zjazdu do parkingu podziemnego wynika, że ciąg ten może być realizowany na odcinku o długości nie większej niż 25 m. Na tym odcinku teren inwestycji graniczy z terenem zabudowy usługowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej graniczące z obiektem usługowym znajdują się w odległości ok. 25 m od lica budynku obiektu od strony ulicy Krańcowej, gdzie ciąg komunikacyjny znajduje się pod poziomem terenu. Dopuszczenie lokalizacji wjazdu na obiekt usługowy po zewnętrznej stronie budynku nie wpłynie więc negatywnie na warunki życia mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie. Określenie w planie wysokości sadzonych drzew może nie stanowić ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na tereny sąsiednie, większą ochronę może zapewnić wprowadzenie definicji zieleni izolacyjnej.

5. Uwaga dotycząca wykreślenia w całości zapisu § 10 ust. 1 pkt. 2, ppkt c dotyczącego wysokości budynku oraz utrzymanie zapisu z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - **uwaga nie uwzględniona.**

Dopuszczone zmiany wysokości w projekcie zmiany planu nieznacznie różnią się od dopuszczonych w obowiązującym planie (dla urządzeń technologicznych z 2,8 m do 3 m, dla części budynku z 18 m do 19 m i na fragmencie do 21 m oraz z 24 m do 24,5 m). Zmiany te mają natomiast istotne znaczenie dla realizowanej inwestycji i wynikają między innymi z warunków technicznych dotyczących wysokości pomieszczeń oraz urządzeń technicznych.

6. Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu § 10 ust. 1 pkt. 2, ppkt d pozwalającego na zwiększenie części budynku wyniesionej ponad 12,5 m do 65% a utrzymanie zapisu z obowiązującego planu - **uwaga nie uwzględniona**.

Dopuszczone w projekcie zmiany planu zwiększenie powierzchni części wyniesionej ponad 12,5 m dotyczy usług kultury, rekreacji i gastronomii, nie jest związana z usługami handlu powodującego największy ruch komunikacyjny. Ustalenie to powoduje dopuszczenie zwiększenia powierzchni użytkowej obiektu o nie więcej niż 8% w stosunku do powierzchni użytkowej całego obiektu, co nie wpłynie w zasadniczy sposób na pogorszenie warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów. Ponadto w projekcie zmiany planu utrzymano ustalenia związane z ochroną środowiska oraz wprowadzono dodatkowe ustalenia w celu ochrony terenów sąsiednich przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.

7. Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu § 10, ust. 1, pkt. 11 dopuszczającego realizację miejsc postojowych na dachu w części budynku o wysokości 12,5 m - **uwaga nie uwzględniona**.

Ustalenie dopuszczające realizację parkingów na dachu budynku nie jest przedmiotem zmiany planu, ponieważ nie zostało zmienione w stosunku do obowiązującego planu.

8. Uwaga dotycząca wprowadzenia dla terenu 1.KDD(45) (§ 11 ust. 4 - ulica Modrzejewskiej) zapisu ograniczającego ruch pojazdów o masie do 3,5 tony - **uwaga nie uwzględniona**.

Ograniczenia tonażu dla samochodów nie należą do kompetencji planu zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza teren drogi w liniach rozgraniczających, określa klasę drogi i związane z nią parametry. Ograniczenia dla ruchu samochodowego na drogach publicznych może wprowadzić zarządca drogi.

9. Uwaga dotycząca wprowadzenia dla terenów 3. KDZ(45) zapisu precyzującego jednoznacznie lokalizację skrzyżowania oraz wprowadzenie zapisu pozwalającego na przebudowę skrzyżowania ulic Modrzejewskiej i Lwowskiej - **uwaga nie uwzględniona**.

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących dróg publicznych. W planie zagospodarowania przestrzennego wyznacza się linie rozgraniczające terenów dróg, w których mieszczą się wszystkie elementy drogi, w tym skrzyżowania. Ustalenia w zakresie komunikacji nie zostały zmienione w projekcie zmiany planu. Precyzyjna lokalizacja skrzyżowania będzie ustalona w projekcie budowlanym przebudowy drogi, uwzględniającym warunki techniczne.

10. Uwaga dotycząca przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu - **nie uwzględniona**.

W ramach procedury planistycznej oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Organy te w ramach swoich kompetencji wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany planu. Jednocześnie w toku dalszej procedury zaopiniowały pozytywnie przedstawiony do zaopiniowania projekt zmiany planu.

Niezależnie od powyższego, przy sporządzeniu zmiany projektu architektoniczno - budowlanego może być wymagane opracowanie oceny oddziaływania na środowisko w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

11. Uwaga dotycząca ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego - nie uwzględniona.

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został wyłożony do publicznego wglądu zgodnie z procedurą planistyczną. Informacje o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej oraz terminie i miejscu składania uwag do projektu zmiany planu podano zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.12.2011 r. do 25.01.2012 r. W dniu 4.01.2012 r., odbyła się debata publiczna, przyjmowane były uwagi składane do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 8.02.2012 r.

12. Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec ustalenia pozwalającego na zwiększenie powierzchni części budynku wyniesionej ponad 12,5 m z 35% do 65% - uwaga nie uwzględniona.

Dopuszczone w projekcie zmiany planu zwiększenie powierzchni części wyniesionej ponad 12,5 m dotyczy usług kultury, rekreacji i gastronomii, nie jest związana z usługami handlu powodującego największy ruch komunikacyjny. Ustalenie to powoduje dopuszczenie zwiększenia powierzchni użytkowej obiektu o nie więcej niż 8% w stosunku do powierzchni użytkowej całego obiektu, co nie wpłynie w zasadniczy sposób na pogorszenie warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów. Ponadto w projekcie zmiany planu utrzymano ustalenia związane z ochroną środowiska oraz wprowadzono dodatkowe ustalenia w celu ochrony terenów sąsiednich przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Stefan Chomonicik*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/249/2012
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 27 marca 2012 r.

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

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 45” nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Stefan Chomoncik*