

**Uchwała Nr XVI/170/2015  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 27 października 2015 r.**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 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 2015 r., poz. 1515) oraz Uchwały Nr LXIX/658/2014 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 21 lipca 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31”, Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31” przyjętego uchwałą Nr V/61/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 23 stycznia 2007 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XLVIII/526/2009 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 15 czerwca 2009 r., zwaną dalej planem, nadając mu poniższe brzmienie, po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/385/2008 z dnia 9 września 2008 r., i zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 r.;
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31” obejmuje obszar o powierzchni około 84 ha położony w południowo - wschodniej części miasta Nowego Sącza, na części obszaru osiedla „Poręba Mała” i osiedla „Zawada”. Teren ograniczony jest ulicami Juranda, Mała Poręba, granicą administracyjną miasta, ulicą Nawojowską oraz granicami działek i oznaczony jest na załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31” składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Plan nie zawiera wszystkich ustaleń w zakresie ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późniejszymi zmianami) z uwagi na brak występowania:

- 1) terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) przestrzeni publicznych;
- 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 3. Ileć w treści uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 31”;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do niej;
- 4) **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;
- 5) **linii orientacyjnej** - należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu, określającą proponowany sposób podziału i scalania nieruchomości i nie posiadającą mocy obowiązującej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany parteru budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wsporników i wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,20 m);
- 7) **zabudowie mieszkaniowej willowej** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na działce, bez możliwości lokalizacji usług;
- 8) **całkowitej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od średniego poziomu istniejącego terenu przyległego do ścian budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 9) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętego przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonej przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian budynków bez schodów zewnętrznych oraz nadwieszonych części budynków takich jak wykusze, loggie itp.;
- 10) **usługach nie kolidujących z funkcją mieszkaniową** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie narusza standardów jakości środowiska na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **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.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM**

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

1. Na terenie objętym planem obowiązują zasady ochrony środowiska, uwzględnione w ustaleniach planu wynikające z położenia części obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych poziomu czwartorzędowego GZWP 437 oraz jego strefy ochronnej wyznaczonej na podstawie „Dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)” opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie w 2013 r. zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska DGK/hg - 4731-81/7038/17554/13/AW.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN(31) - 11.MN(31), 1.MNz(31) - 4.MNz(31) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, 1.MN/U(31) - 5.MN/U(31) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, 1.U(31) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Obowiązek stosowania najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej.
5. Obowiązek ochrony i uzupełnienia obudowy biologicznej cieków wodnych.
6. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących cieków wodnych. Dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych cieków wodnych.
7. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.
8. Przy realizacji obiektów budowlanych w terenach objętych systemami drenarskimi obowiązek uwzględnienia istniejącego układu odwodnienia. Dopuszcza się jego przebudowę, odbudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.
2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz przepisów odrębnych.
3. Na wydzielonej działce budowlanej pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
4. Wskaźniki dotyczące całkowitej powierzchni zabudowy nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich powierzchnia jest mniejsza od dopuszczalnej powierzchni minimalnej dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zwiększania całkowitej powierzchni zabudowy. Zwiększanie powierzchni zabudowy w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz w przypadku dostosowania do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i przepisów sanitarnych.
5. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczalnych dla poszczególnych terenów. Na działkach tych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz w przypadku dostosowania do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynku i przepisów sanitarnych.
6. Obowiązek realizacji dachów o wspólnej górnej krawędzi głównych przeciwległych połaci dachowych przy realizacji dachów stromych.
7. Obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, za wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
8. Zakaz realizacji dachów o różnych spadkach głównych połaci względem kalenicy.

9. Przy rozbudowie i zmianie wysokości budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 6, 7, 8 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.
10. Przy rozbudowie budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku rozbudowywanego.
11. Przy zmianie polegającej na zwiększeniu kątów nachylenia dachów w istniejących budynkach dopuszcza się przekroczenie ustalonej planem wysokości, jednak nie więcej niż o 1 m.
12. Przy realizacji budynków dopuszcza się lokalizację poziomu parteru budynku na wysokości maksymalnie 1,2 m w stosunku do najniższej położonego poziomu terenu przylegającego do ścian budynku.
13. Obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, zieleni oraz stonowanej kolorystyki elewacji.
14. Zakaz realizacji pełnych ogrodzeń z elementów blaszanych i z tworzyw sztucznych oraz z elementów betonowych i prefabrykowanych.
15. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem punktów sprzedaży prasy oraz sezonowych obiektów handlowych.
16. Zakaz realizacji składów otwartych.
17. Zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży o elewacjach z blachy za wyjątkiem blachy pokrytej posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.
18. Zakaz realizacji reklam na ogrodzeniach nieruchomości.
19. Zakaz realizacji reklam wolnostojących za wyjątkiem terenów wymienionych w ust. 21.
20. Zakaz realizacji reklam LED dynamicznych (za wyjątkiem informacji związanych z komunikacją miejską).
21. Na terenach oznaczonych symbolem 2.U(31), 3.U(31), 5.MN/U(31) dopuszcza się realizację elementów informacji wizualnej wolnostojących w ilości nie większej niż 1 sztuka (maszt, tablica reklamowa wolnostojąca) dla terenu inwestycji. Wysokość elementu nie może przekraczać 9,0 m, wielkość pojedynczej tablicy nie może przekroczyć 12 m<sup>2</sup>.
22. Dopuszcza się umieszczenie elementów informacji wizualnej o pow. do 2 m<sup>2</sup> (reklamy, szyldy, logo) na ścianie budynku z funkcją usługową.
23. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i punktów widokowych za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **§ 6. Zasady scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przekształcenia nieruchomości w drodze scaleń i podziałów dla umożliwienia zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi oraz dla zapewnienia dojazdu do działek.
3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
4. Przy wydzielaniu działek dopuszcza się zmniejszenie wielkości jednej działki w przypadku, gdy w wyniku podziału do osiągnięcia minimalnej powierzchni określonej w planie brakuje nie więcej niż 10 % powierzchni.
5. Dopuszcza się włączenie do wydzielonej działki w terenach przeznaczonych do zainwestowania części terenów oznaczonych symbolem 1.Z(31), 2.Z(31), 3.Z(31), 4.Z(31) bezpośrednio sąsiadujących z nią, w przypadku, gdy do osiągnięcia minimalnej powierzchni wydzielanej działki określonej w planie brakuje nie więcej niż 30 % powierzchni.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla zabudowy wolnostojącej - 18 m, dla zabudowy bliźniaczej - 12 m (dla jednego segmentu), dla usług 20 m.
7. Dopuszcza się podział istniejących działek nie spełniających wymagań określonych w ust. 6 jeżeli szerokość frontu została ustalona przed wejściem w życie niniejszego planu.
8. Dopuszcza się podział działek na uzupełnienie powierzchni nieruchomości.
9. Przy wydzielaniu działek ustala się położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg, z tolerancją do 20°.
10. Orientacyjny podział działek przedstawiony na rysunku planu nie jest obowiązujący.

## **§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) w terenach pozbawionych dostępu do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.
4. 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) dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej;
  - 5) obowiązek odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, w terenach pozbawionych kanalizacji odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **gospodarki cieplnej** ustala się:
  - 1) gospodarka cieplna winna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w programie zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
  - 2) dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
  - 3) obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
  - 2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów istniejących i projektowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) obowiązek kablowania sieci energetycznych kablami podziemnymi, dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach;
  - 3) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- 1) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych;
  - 2) obowiązek usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Nowego Sącza;
  - 3) pozostałe zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie **komunikacji** ustala się:
- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych wyznaczonych i nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 5) dostępność komunikacyjna dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne;
  - 6) wskaźniki dotyczące miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową realizowanych w granicach terenu inwestycji dla:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 1 miejsce postojowe (w tym w garażu), w przypadku lokalizacji lokalu użytkowego min. 2 miejsca postojowe,
    - b) usług administracji - min. 30 miejsc / 100 zatrudnionych,
    - c) usług handlu - min. 3 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) usług oświaty i kultury - min. 30 miejsc / 100 zatrudnionych,
    - e) usług zdrowia - min. 30 miejsc / 100 użytkowników i zatrudnionych,
    - f) usług gastronomii - min. 30 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - g) hoteli - 5 miejsc / 10 łóżek,
    - h) innych usług - min. 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

##### **§ 8. Ustalenia dla terenów przyrodniczych**

**1. Tereny zieleni** oznaczone symbolem: **1.Z(31)** o pow. ok. 4,00 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony istniejącej zieleni z możliwością jej uzupełnienia;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - c) sieci i podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

**2. Tereny zieleni** oznaczone symbolem: **2.Z(31)** - pow. ok. 0,65 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny zieleni wraz z ciekim wodnym;
- 2) Obowiązek utrzymania istniejącej zieleni z możliwością jej uzupełnienia gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nieutwardzonych ciągów pieszych oraz obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 4) Zakaz przesklepiania cieku za wyjątkiem realizacji przepustów pod drogami.

3. **Tereny zieleni** oznaczone symbolami: **3.Z(31)** - pow. ok. 3,37 ha, **4.Z(31)** - pow. ok. 2,38 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny zieleni wraz z ciekim wodnym;
- 2) Obowiązek utrzymania istniejącej zieleni z możliwością jej uzupełnienia gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nieutwardzonych ciągów pieszych, obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz obiektów małej architektury;
- 4) Zakaz przesklepiania cieku za wyjątkiem realizacji przepustów pod drogami.

4. **Tereny zieleni** oznaczone symbolem: **5.Z(31)** o pow. ok. 1,16 ha.

Ustala się:

- 1) Obowiązek utrzymania skarpy i uzupełnienia zieleni, w tym zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i ciągów pieszych.

## **§ 9. Ustalenia dla terenów mieszkaniowych**

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami:

**1.MN(31)** - pow. ok. 5,71 ha, **2.MN(31)** - o pow. ok. 8,14 ha, **4.MN(31)** - pow. ok. 1,45 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m,
  - b) kubatura budynków nie może przekroczyć 1200 m<sup>3</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 1400 m<sup>3</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy całego budynku);
- 3) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
- 4) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,01;
- 5) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 6) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu);
- 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.

2. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony symbolem: **5.MN(31)** - pow. ok. 2,25 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m,
  - b) kubatura budynków nie może przekroczyć 1200 m<sup>3</sup>;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
- 4) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,01;

- 5) Obowiązek zachowania min. 60 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 6) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m<sup>2</sup>;
  - 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.
3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **6.MN(31)** - pow. ok. 1,29 ha, **7.MN(31)** - pow. ok. 1,86 ha, **8.MN(31)** - pow. ok. 5,70 ha, **9.MN(31)** - pow. ok. 6,20 ha, **10.MN(31)** - pow. ok. 8,21 ha, **11.MN(31)** - pow. ok. 6,57 ha, **3.MN(31)** - pow. ok. 4,70 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
    - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - b) kubatura budynków nie może przekraczać 1200 m<sup>3</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 1400 m<sup>3</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy całego budynku);
  - 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
  - 4) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
  - 5) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 6) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu);
  - 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.
4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej willowej** oznaczone symbolami:
- 1.MNz (31)** - pow. ok. 1,70 ha, **2.MNz (31)** - pow. ok. 0,34 ha, **3.MNz (31)** - pow. ok. 2,84 ha, **4.MNz (31)** - pow. ok. 0,23 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna willowa w formie wolnostojącej;
  - 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
    - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - b) kubatura budynku nie może przekraczać 1200 m<sup>3</sup>;
  - 3) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
  - 4) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4 i mniejszy niż 0,01;
  - 5) Obowiązek zachowania min. 60 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 6) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m<sup>2</sup>;
  - 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust.10 pkt 6.

#### **§ 10. Ustalenia dla terenów mieszkaniowo - usługowych**

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone symbolami: **1.MN/U(31)** - pow. ok. 1,37 ha, **2.MN/U(31)** - pow. ok. 1,78 ha.



Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową (w tym usługi handlu o pow. sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>);
  - 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
    - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
    - c) w budynkach o kubaturze większej niż 2000 m<sup>3</sup> należy rozczłonkować bryłę budynku - długość ściany budynku w jednej linii nie może przekraczać 20 m,
    - d) maksymalna kubatura budynku nie może przekroczyć 3000 m<sup>3</sup>;
  - 3) W budynku usługowym dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 mieszkań;
  - 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
  - 5) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
  - 6) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 7) Minimalna powierzchnia wydzielonych działek - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej, 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej;
  - 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.
- 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone symbolami: **3.MN/U(31)** - pow. ok. 2,99 ha, **4.MN/U(31)** - pow. ok. 1,04 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową (w tym usługi handlu o pow. sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>);
  - 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
    - a) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
    - b) kubatura budynków nie może przekroczyć 3000 m<sup>3</sup>,
    - c) w budynkach o kubaturze większej niż 2000 m<sup>3</sup> należy rozczłonkować bryłę budynku - długość ściany budynku w jednej linii nie może przekraczać 20 m;
  - 3) W budynku usługowym dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 mieszkań;
  - 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o łącznej kubaturze do 250 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
  - 5) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
  - 6) Obowiązek zachowania min. 40 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 7) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej, 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej;
  - 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.
- 3. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczony symbolem; **5.MN/U(31)** - pow. ok. 2,70 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową (w tym usługi handlu o pow. sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>);

- 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
  - a) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
  - b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°,
  - c) kubatura budynków usługowych i mieszkalno-usługowych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>3</sup> i większa niż 3000 m<sup>3</sup>;
- 3) W budynku usługowym dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 mieszkań;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o łącznej kubaturze do 220 m<sup>3</sup> i wysokości do 6 m;
- 5) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
- 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 7) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.

## **§ 11. Ustalenia dla terenów usługowych**

### **1. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: 1.U(31) - pow. ok. 0,76 ha.**

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi oświaty;
- 2) Dopuszcza się realizację innych usług jako towarzyszących usługom oświaty;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku na zasadach:
  - a) całkowita wysokość części rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
  - b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 35°;
- 4) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowych;
- 5) Obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
- 7) Obowiązek zachowania min. 30 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.

### **2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 2.U(31) - pow. ok. 0,21 ha, 3.U(31) - pow. ok. 0,36 ha.**

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi;
- 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących na zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynku nie może przekraczać 12 m,
  - b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 35°,
  - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>3</sup> i większa niż 3000 m<sup>3</sup>,
  - d) w budynkach o kubaturze większej niż 2000 m<sup>3</sup> należy rozczłonkować bryłę budynku - długość ściany budynku w jednej linii nie może przekraczać 20 m;
- 3) Dopuszcza się realizację magazynów wyłącznie jako integralnie związanych z usługami o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 % ogólnej powierzchni użytkowej budynku;
- 4) Obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 5) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
  - 6) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 7) Obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 7 ust. 10 pkt 6.
3. **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **4.U(31)** - pow. ok. 0,10 ha.
- Ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu - usługi, w tym związane z kultem religijnym;
  - 2) Dopuszcza się realizację budynków oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy na zasadach:
    - a) w przypadku realizacji nowej zabudowy całkowita wysokość budynku nie może przekraczać 12 m,
    - b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 35°,
    - c) kubatura budynków nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>3</sup> i większa niż 3000 m<sup>3</sup>;
  - 3) Wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,5 i mniejszy niż 0,01;
  - 4) Obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
  - 5) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

## **§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury**

1. **Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego** oznaczony symbolem **KDGP(31)** - pow. ok. 0,62 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z potrzebami obsługi i zarządzania drogą;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie drogi na środowisko, takich jak ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną.

2. **Teren drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczony symbolem: **1.KDL(31)** - pow. ok. 0,75 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej 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) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

3. **Teren drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczony symbolem: **2.KDL(31)** - pow. ok. 1,09 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej 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 zieleni urządzonej.

4. **Teren drogi publicznej klasy dojazdowej** oznaczony symbolem **1.KDD(31)** - pow. ok. 0,68 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
  - a) jezdnia o szerokości - 5 m,
  - b) chodniki,
  - c) urządzenia związane z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

5. **Teren drogi publicznej klasy dojazdowej** oznaczony symbolem **2.KDD(31)** - pow. ok. 0.63 ha,

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej zawierająca elementy:
  - a) jezdnia o szerokości - 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.

6. **Teren drogi wewnętrznej** oznaczony symbolem **1.KDW(31)** - pow. ok. 0,39 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna zawierająca elementy:
  - a) jezdnia o szerokości min. 4,5 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 zieleni urządzonej.

7. **Teren drogi wewnętrznej** oznaczony symbolem: **2.KDW(31)** - pow. ok. 0,33 ha.

Ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna zawierająca elementy:
  - a) jezdnia o szerokości min. 4,5 m,
  - b) chodniki;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m;
- 3) Dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdni o szerokości pasa ruchu min. 5 m;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

**§ 13.** 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późniejszymi zmianami):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN(31) - 11.MN(31), 1.MNz(31) - 4.MNz(31) i 1.MN/U(31) - 5.MN/U(31) w wysokości 5 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1.U(31) - 4.U(31) w wysokości 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
(-) *Bożena Jawor*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVI/170/2015  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 27 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza  
„Nowy Sącz - 31”  
wyłożonego do wglądu publicznego w dniach  
04.05.2015 r. do 09.06.2015 r. - pierwsze wyłożenie oraz  
w dniach 30.07.2015 r. do 03.09.2015 r. - drugie wyłożenie.**

Do projektu zmiany planu wyłożonego do wglądu publicznego w wyznaczonych terminach wpłynęło łącznie 5 uwag. W wyniku uwzględnienia większości uwag wniesiono korekty w projekcie planu.

Załącznik zawiera uwagi nie uwzględnione złożone do projektu planu.

Podane w nawiasach pozycje odpowiadają pozycjom w tabelarycznych wykazach uwag wniesionych do wyłożonych do publicznego wglądu projektów planów, które są załączone do dokumentacji prac planistycznych.

1. Uwaga dotycząca przesunięcia drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDL(31) w kierunku zachodniej granicy działki nr 211/2 w obrębie 115 (I wyłożenie poz. 1.1) - uwaga uwzględniona. Uwaga została uwzględniona i wniesiono korekty w projekcie zmiany planu.

Po wniesieniu korekty do ustaleń planu dokonano uzgodnień z Miejskim Zarządem Dróg. Z uwagi na negatywną opinię zarządcy drogi wynikającą z kolizji z przebiegiem sieci wodociągowej oraz z istniejącą studzienką wodociągową, nie wprowadzono zmiany do poprzedniego przebiegu drogi w związku z powyższym uwaga została **nie uwzględniona**.

2. Uwaga dotycząca zaniechania przeprowadzenia drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem 2 KDD(31) wzdłuż działek o nr 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 247/6 w obrębie 115 (II wyłożenie poz. 1.1) - **nie uwzględniona**.

Projektowana droga o symbolu 2KDD(31) stanowi łącznik pomiędzy ulicą Górki Zawadzkie i ulicą Zagranicznik i stanowi zabezpieczenie dla obsługi większego obszaru terenów przeznaczonych pod zabudowę i swobodne połączenie z istniejącym układem komunikacyjnym. Przebieg tej drogi nie spowoduje, iż przedmiotowe działki nie będą mogły być zabudowane.

Przewodnicząca Rady Miasta  
(-) *Bożena Jawor*

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVI/170/2015  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 27 października 2015 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 - 31” nie zostały określone żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta  
(-) *Bożena Jawor*