



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 3308

### UCHWAŁA NR XXXVI/378/2026 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 26 maja 2026 roku

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XV/164/2025 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 25 marca 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80”, Rada Miasta Nowego Sącza, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80” po uprzednim:

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

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80” obejmuje obszar położony w części osiedla Helena o powierzchni około 22 ha, zgodnie z załącznikiem Nr 1.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80” składa się z części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) Załącznik Nr 1 - Część graficzna planu 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne dla planu.

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

- 1) przestrzeni publicznych;

- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80”;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach i aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do niej oraz w aktach prawa miejscowego;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wykuszy wystających przed lico budynku nie więcej niż 1,20 m);
- 6) **budynkach mieszkalno-usługowych** - należy przez to rozumieć budynki o dwóch funkcjach: usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 8) **obudowie estetycznej** - należy przez to rozumieć konstrukcję stanowiącą architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu.

## Rozdział 2.

### USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

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

1. Na obszarze objętym planem przy zagospodarowaniu terenu obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z:

- 1) położenia całości terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437, wyznaczonego na rysunku planu wg „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec Nowy Sącz” opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie w 2013 r.
- 2) położenia części terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od potoku Biczyczanka dla wód Q10 % oraz Q1 % wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Wody Polskie w 2020 r.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 1MNW-MNB-U, 1MW-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. Obowiązek ochrony i uzupełnienia obudowy biologicznej istniejących potoków Biczyczanka i Szymanowianka.

6. Obowiązek zapewnienia ciągłości i swobody przepływu istniejących potoków Biczyczanka i Szymanowianka.

7. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z drożnością, ciągłością, konserwacją i utrzymaniem istniejących potoków Biczyczanek i Szymanowianka.

8. Zakaz wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków.

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

10. W sąsiedztwie linii kolejowej, wykonanie robót ziemnych 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 i nadbudowie budynków istniejących obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz dowolną ilość budynków usługowych.

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

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą:
  - a) działek powstałych w wyniku wydzielania dróg publicznych,
  - b) działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się podział działek na powiększenie sąsiednich nieruchomości;

5. Wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są większe od dopuszczonych maksymalnych dla poszczególnych terenów. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźników istniejących bez możliwości ich zwiększania. Zwiększenie powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy na tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.

6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych, które zostały wydzielone i zabudowane przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich wskaźniki są mniejsze od dopuszczonych na poszczególnych terenach. Na tych działkach budowlanych dopuszcza się utrzymanie wskaźnika istniejącego bez możliwości zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na tych terenach jest możliwe tylko w przypadku realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz do przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i przepisów sanitarnych.

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

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

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

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

11. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących, które nie spełniają wymagań określonych w ust. 8, 9, 10 dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu.

12. W przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się realizację stropodachów z zielenią oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych.

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

14. Dopuszcza się realizację pokryć dachowych w kolorach brązu, czerwieni, szarości, zieleni, czerni.

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

16. Dopuszcza się realizację elewacji budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło.

17. Obowiązek zapewnienia estetyki wykończeniowej budynków przy zastosowaniu materiałów wysokiej jakości. Zakaz stosowania nisko standardowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków takich jak: blacha falista i trapezowa, listwy plastikowe, za wyjątkiem okładzin systemowych, w tym paneli aluminiowych, płyt warstwowych oraz blachy z posypką lub pokrytej tynkiem cienkowarstwowym.

18. Przy realizacji budynków usługowych dopuszcza się fragmentaryczne wprowadzenie elementów o kontrastowej kolorystyce dla zaakcentowania ważnych dla budynku elementów kompozycyjnych na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni elewacji budynku.

19. Zakaz lokalizacji na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, budynków usługowych od strony przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDR oraz przyległych ulic Marcinkowickiej i Jagodowej urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne, instalacje elektryczne w sposób widoczny od strony tych dróg. Zakaz ten nie dotyczy elementów związanych z iluminacją budynków, jak również nadajników i anten sieci telefonii komórkowych oraz sieci teleinformatycznych.

20. Obowiązek wykonania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych i instalacji, zlokalizowanych na dachach i ścianach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, budynków usługowych.

21. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały:

- a) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek usytuowania obiektów budowlanych w sposób trwale związanych z gruntem,
- b) przy usytuowaniu obiektów kubaturowych obowiązek uwzględnienia zabezpieczeń minimalizujących negatywne skutki powodzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązuje zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 22.

22. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla wody Q1% gdzie głębokości zalewu wodami nie przekraczają 0,5 m, wyznaczonych na rysunku planu szrafem w kolorze różowym, obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń oraz spełnienie warunków technicznych przy realizacji budynków oraz rozbudowie istniejących budynków poprzez:

- a) zabezpieczenie fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,
- b) wyniesienie poziomu posadzki parteru minimum 0,50 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
- c) zastosowanie w budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi).

23. W sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje zagospodarowanie terenów, w tym usytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

24. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

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

26. Zakazy zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych nie dotyczą obiektów wskazanych w ust. 25.

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

- 1) wysokość zabudowy wolnostojących masztów nie może być większa niż 18 m;
- 2) wysokość zabudowy masztów, anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych nie może być większa niż 18 m łącznie z obiektem budowlanym, na którym będą lokalizowane.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Obowiązek ochrony stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) stosowanie szczegółowych zasad i warunków przekształceń nieruchomości określonych w § 5 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 18 m, bliźniaczej - 12 m (dotyczy jednego segmentu budynku),
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy o dwóch funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej - 20 m;
- 3) położenie granic działek pod kątem 90° w stosunku do dróg publicznych, z tolerancją do 20°.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) realizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej do wszystkich działek budowlanych;
- 2) obowiązek realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym;
- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do komunalnego systemu oczyszczania miasta, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się indywidualne i grupowe rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków na terenach pozbawionych dostępu do kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

- 5) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla wody Q1% gdzie głębokości zalewu wodami nie przekraczają 0,5 m, wyznaczonych na rysunku planu szrafem w kolorze różowym, obowiązuje: zastosowanie zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, uszczelnienie przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej do kanalizacji deszczowej miejskiej. Na terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się stosowanie rozwiązań gromadzenia i odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub maksymalnym opóźnianiu odpływu.

5. W zakresie **gospodarki ciepłej** ustala się: Gospodarka ciepła powinna odbywać się z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych wraz z obiektami towarzyszącymi związanymi z wytwarzaniem i przesyłem energii ciepłej oraz elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach pozbawionych dostępu do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji gazowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę istniejących w wykonaniu napowietrznym lub kablowym podziemnym;
- 3) obowiązek uwzględnienia stref ochronnych dla linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **obsługi teletechnicznej** ustala się:

- 1) obsługę teletechniczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) obowiązek realizacji nowych sieci teletechnicznych oraz przebudowy istniejących w sieci kablowej podziemnej.

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

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

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaki, ścieżki i drogi rowerowe) oraz realizację nowych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostępność komunikacyjna do działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne wyznaczone na rysunku planu lub zlokalizowane poza obszarem objętym ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych realizowanych jako naziemne lub podziemne, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu) oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku realizacji usług,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny,
  - c) zabudowy usługowej w zakresie administracji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych,

- d) zabudowy usługowej w zakresie handlu - min. 3 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) zabudowy usługowej w zakresie gastronomii - min. 2 miejsca / 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) zabudowy usługowej w zakresie zdrowia - min. 2 miejsca / 10 zatrudnionych,
  - g) zabudowy usługowej w zakresie edukacji - min. 3 miejsca / 10 zatrudnionych
  - h) innej zabudowy usługowej - min. 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (bez magazynów, pomieszczeń technicznych i socjalno-sanitarnych),
  - i) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: przy realizacji od 4 do 15 stanowisk - min. 1 miejsce, przy realizacji od 16 do 50 stanowisk - min. 2 miejsca, przy realizacji powyżej 50 stanowisk - min. 3 miejsca. Miejsca te należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków;
- 5) sposób realizacji miejsc parkingowych, określonych w pkt 4 - na terenie działki budowlanej.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

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

**1. Teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony symbolem **1WS** - pow. ok. 0,15 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych (potok Biczyczanka);
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony symbolem **2WS** - pow. ok. 0,01 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych (potok Szymanowianka);
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. Tereny zieleni naturalnej** oznaczone symbolem **1ZN** - pow. ok. 0,87 ha, **2ZN** - pow. ok. 0,87 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren zieleni naturalnej,
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - c) ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaków, ścieżek i dróg rowerowych), zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;
- 5) Dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac mających na celu pielęgnację i utrzymanie istniejącej zieleni.

**4. Teren zieleni naturalnej** oznaczony symbolem **3ZN** - pow. ok. 0,14 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren zieleni naturalnej,
- 2) Zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt 3;

## 3) Dopuszcza się realizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- c) ścieżek pieszych i tras rowerowych (szlaków, ścieżek i dróg rowerowych), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) miejsc parkingowych, placów utwardzonych wraz z dojazdami i dojazdami zgodnie z przepisami odrębnymi;

## 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;

## 5) Dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac mających na celu pielęgnację i utrzymanie istniejącej zieleni.

**§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

**1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczony symbolem: **1MNW-U** - pow. ok. 3,36 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) Przeznaczenie wykluczające - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wody Q1% gdzie głębokości zalewu wodami znajdują się w przedziale głębokości od 0,5m do 2,0m, wyznaczonych na rysunku planu szrafem w kolorze zielonym, na zasadach:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż: 1500 m<sup>3</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 3000 m<sup>3</sup> dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 4) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży na zasadach:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż 400 m<sup>3</sup>;
- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) Nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna - 1,0,
  - b) minimalna - 0,1;
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 4 niniejszej uchwały.

**2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług** oznaczony symbolem **1MNW-MNB-U** - pow. ok. 1,82 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) Przeznaczenie wykluczające - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 3) Realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wody Q1% gdzie głębokości zalewu wodami znajdują się w przedziale głębokości od 0,5m do 2,0m, wyznaczonych na rysunku planu szrafem w kolorze zielonym, na zasadach:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż: 1500 m<sup>3</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 800 m<sup>3</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych (dotyczy jednego segmentu), 3000 m<sup>3</sup> dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza wyłącznie w formie zespołu budynków (segmentów) o tej samej wysokości zabudowy oraz o ujednoliconych pokryciach dachowych (w zakresie kolorystyki i użytych materiałów);
- 4) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży na zasadach:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - b) kubatura brutto budynków nie może być większa niż 400 m<sup>3</sup>;
- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) Nadziemna intensywność zabudowy:
- a) maksymalna - 1,0,
  - b) minimalna - 0,1;
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (dotyczy jednego segmentu budynku) - 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 4 niniejszej uchwały.

**§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługTereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczone symbolami: 1MW-U - pow. ok. 11,54 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) Przeznaczenie wykluczające - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) Realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, budynków usługowych oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o dwóch funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wody Q1% gdzie głębokości zalewu wodami znajdują się w przedziale głębokości od 0,5m do 2,0m, wyznaczonych na rysunku planu szrafem w kolorze zielonym, na zasadach:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - b) kubatura brutto budynków mieszkalno-usługowych i usługowych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>3</sup>;
- 4) Dopuszcza się realizację garaży podziemnych lub garaży w pierwszej kondygnacji budynków;
- 5) Dopuszcza się realizację garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę garaży w formie kompleksu stanowiącego odrębny obiekt budowlany na zasadach:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,

- b) długość budynku nie może być większa niż 30 m, szerokość budynku nie może być większa niż 7 m,
- c) obowiązek lokalizowania garaży w jednej linii zabudowy;
- 6) Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6;
- 7) Nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna - 2,5,
  - b) minimalna - 0,05;
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 10 pkt 4 niniejszej uchwały.

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

1. **Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego** oznaczony symbolem **1KDR** - pow. ok. 2,94 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - do 76 m zgodnie z rysunkiem planu,

2. **Teren drogi zbiorczej** oznaczony symbolem **1KDZ** - pow. ok. 0,13 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren drogi zbiorczej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - do 3,5m zgodnie z rysunkiem planu,

3. **Tereny dróg lokalnych** oznaczone symbolami: **1KDL** - pow. ok. 0,01 ha, **2KDL** - pow. ok. 0,03 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren drogi lokalnej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL - do 2,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL - do 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

4. **Teren drogi dojazdowej** oznaczony symbolem **1KDD** - pow. ok. 0,14 ha. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.

**§ 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 1MNW-MNB-U - w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW-U = w wysokości 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

## **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 15.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA NOWEGO SĄCZA "NOWY SĄCZ - 80"  
CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU PLANU

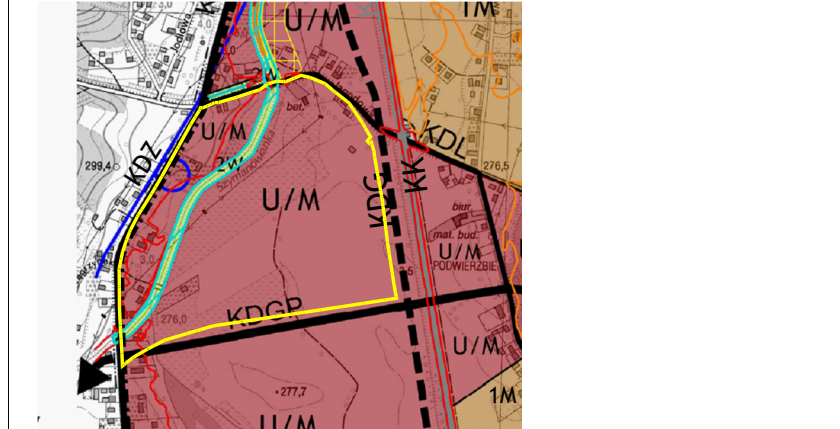
Załącznik Nr 1  
do UCHWAŁY NR XXXVI/378/2026  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia 26 maja 2026 r.

SKALA 1:2000  
Układ współrzędnych płaskich: prostokątnych PL-2000 (strefa 7)  
Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został  
przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej,  
przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
i Kartograficznej w Nowym Sączu.

- LEGENDA:**
- USTALENIA PLANU**
- GRANICA OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA NOWEGO SĄCZA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - 1-2WS TERENY WÓD POWIERZCHNIWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - 1-3ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - 1MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB  
USŁUG
  - 1MNW-MNB-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ LUB USŁUG
  - 1MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ LUB USŁUG
  - 1KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
  - 1-2KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
  - 1KDD TEREN DROGI ZBIORCZEJ
  - 1KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ISTNIEJĄCE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE
  - ISTNIEJĄCE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ
  - ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE
  - ISTNIEJĄCE SIECI WODOCIĄGOWE
  - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘCIEM 110kV ZE  
STREFĄ OCHRONNĄ
  - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 1%
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 1% W PRZEDZIALE GŁĘBOKOŚCI DO 0,5m
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 1% W PRZEDZIALE GŁĘBOKOŚCI OD 0,5m DO 2,0m
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 10%
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q 0,2%
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA SCENARIUSZA  
ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
  - ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWEGO SĄCZA"  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 5  
Uchwała Nr XXX/385/2008 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 9 września 2008 r. - ze zmianami.



- LEGENDA:**
- GRANICA OPRACOWANIA MPZP "NOWY SĄCZ-80"
  - KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCYJONALNO-PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW
  - OBSZARY PRZYRODNICZE
  - 2W WODY POWIERZCHNIOWE Z ZIELENIĄ PRZYRZECZNĄ, POZOSTAŁE RZĘKI I POTOKI
  - OBSZARY OSIEDLEŃCZE
  - 1M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - 1U/M TERENY ZABUDOWY MIESZKANEJ - USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
  - KDGP ULICA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO ISTNIEJĄCA
  - KDGP ULICA KLASY GŁÓWNEJ PROJEKTOWANA
  - KDL ULICA KLASY LOKALNEJ ISTNIEJĄCA
  - KDL ULICA KLASY LOKALNEJ PROJEKTOWANA
  - KDZ ULICA KLASY ZBIORCZEJ ISTNIEJĄCA
  - KK TERENY I LINIE KOLEJOWE ISTNIEJĄCE
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
  - STREFA 50m OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
  - OBSZARY I OBIEKTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
  - OBSZARY I OBIEKTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
  - ZASIĘG ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 437
  - OBSZAR OCHRONNY ZBIORNIKA GZWP 437
  - OBSZARY I OBIEKTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
  - ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q1%
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ Q0,2%
  - ZASIĘG ZALEWU WODĄ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA SCENARIUSZA CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/378/2026  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 26 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80” w trakcie  
konsultacji społecznych**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80” w trakcie konsultacji społecznych, w terminie od 26.02.2026 r. do 26.03.2026 r. wpłynęły 2 pisma z 2 uwagami, które w całości zostały uwzględnione.

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/378/2026  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 26 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 80”,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym  
ustaleniami planu związane są z modernizacją i realizacją dróg publicznych.

Powyższe zadania finansowane będą z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/378/2026

Rady Miasta Nowego Sącza

z dnia 26 maja 2026 roku

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**