



DNS-I.5183.359.2024.PC  
r.

Nowy Sącz, dnia 24.12.2024

Urząd Miasta Nowego Sącza  
Rynek 1  
33-300 Nowy Sącz  
**Pełnomocnik:**  
Karol Bulanda  
Rondo Mogiłskie 1/224  
31-516 Kraków

Odpowiadając na wniosek z dnia 16.12.2024 r. (data wpływu: 16.12.2024 r.) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tzw. Rynku Maślanego wraz z terenami przyległymi, zgodnie z załącznikiem graficznym, w zakresie: przywrócenia historycznego – z lat 60-tych – przebiegu fragmentu ul. Sobieskiego na odcinku od skrzyżowania ul. Kościuszki do wysokości wjazdu do garażu podziemnego; przebudowy odcinka ul. Matejki poprzez wykonanie dodatkowego pasa (tzw. prawo skrętu do garażu podziemnego); likwidacji istn. parkingu przy ul. Matejki; rozbiórki istniejącego budynku straży pożarnej; rozbiórki istniejących pawilonów handlowych oraz zadaszeń na płycie Rynku Maślanego; rozbiórki istniejącego budynku „dawnych” toalet publicznych na działce nr 173 w obr. 29, w Nowym Sączu; rozbiórki stróżówki na działce nr 106/1 w obr. 29; budowy garażu podziemnego wraz z zadaszonymi rampami i wjazdami od strony ul. Sobieskiego i Matejki, a także pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi; budowy budynku biurowego z częścią usługową w miejscu dawnej straży pożarnej; przebudowy istniejącej wieży (byłej jednostki PSP) z przeznaczeniem na wieżę widokową; wykonania nowego układu komunikacyjnego na płycie Rynku Maślanego i terenach przyległych (ciągów pieszo – jezdnych i pieszych); budowy nowych budynków tzw. małego handlu oraz wiat handlowych na płycie rynku; budowy terenów zielonych (parku kieszonkowego przy zbiegu ul. Sobieskiego i Kościuszki); budowy budynków małej gastronomii i małej architektury na działce nr 91 w obr. 29; przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie opracowania; wycinki zieleni wysokiej przylegającej do Rynku Maślanego – przy ul. Sobieskiego; alternatywnego wykonania przepustu przez wał w celu skomunikowania projektowanej przestrzeni publicznej na działce nr 91 w obr. 29 z tzw. Rynkiem Maślanym; budowy stacji Trafo oraz inne wynikające z załączonej koncepcji opracowanej przez Karol Bulanda „BULANDA Architekci”, Słupnice 859, 34-615 Słupnice - wobec statusu terenu jako historycznego układu urbanistycznego centrum miasta Nowego Sącza - **zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją Ks. A-72/M oraz obszaru chronionego na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Sącz 29 - Śródmieście**

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie – Delegatura w Nowym Sączu**  
**informuje, co następuje:**

Przedmiotem ochrony na obszarze objętym wnioskiem, wynikającym z decyzji MWKZ L. dz. OZKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z dnia 31.01.2007 jest układ urbanistyczny – czyli rozplanowanie ulic, placów, zieleńców, usytuowanie, bryły i gabaryty budowli, kompozycja i walory estetyczne wnętrza architektonicznych oraz zieleni komponowana. Planowane przekształcenia w zakresie problematyki chronionej uszczegółowione zostały w uchwale Rady Miasta w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz - 29 Śródmieście” (Uchwała XV/147/2015 z dnia 2015-09-15) Szczegółowe ustalenia dla obszaru, objętego wnioskiem, zostały sformułowane następująco:

Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem B 63 ZU – pow. 0.16 ha. Ustala się:

1) *Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków*



decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;  
2) Obowiązek ochrony przebiegu wałów miejskich, zakaz dokonywania korekt wysokości wału i jego nachylenia.  
Zakaz zmiany ukształtowania terenu wzdłuż wałów;

3) Obowiązek zagospodarowania niską zielenią urządzoną;

4) Dopuszcza się **nadwieszenie nad wałem drewnianej kładki dla ciągu pieszego z ulicy Wałowej na „Maślany Rynek”**.

Teren usług oznaczony symbolem B 64 U – pow. 0,92 ha. Ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: targowica miejska i inne usługi;

2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31.01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;

3) Dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych z możliwością wjazdu z poziomu ulicy Matejki i ulicy Bulwar Narwiku;

4) Obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, targu kwiatowego i spożywczego o charakterze kulturowym;

5) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków lub lokalizację nowych na zasadach: a) całkowita wysokość zabudowy do 12,0 m, z możliwym fragmentarycznym (do 30% powierzchni dachu) zwiększeniem wysokości do 15,0 m. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącej wieży z możliwością zachowania jej całkowitej istniejącej wysokości, b) dopuszcza się realizację budynków w granicach działek;

6) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,2 i nie większym niż 0,5;

7) Obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

Teren usług oznaczony symbolem B 67U – pow. 0,19 ha. Ustala się:

1) Przeznaczenie terenów: usługi, rzemiosło;

2) Obowiązek stosowania zasad wynikających z położenia terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31. 01.2007 r., nr rejestru A-72/M określonych w Rozdziale 2 §6 i §7;

3) Dopuszcza się lokalizację budynków pasażu na zasadach: a) budynki nie mogą być wyższe niż budynek przy ul. Sobieskiego nr 18. Przy zastosowaniu dachów płaskich budynki nie mogą być wyższe od poziomu gzymsu wieńczącego budynek przy ul. Sobieskiego nr 18. Wysokość budynków może być zróżnicowana, b) obowiązek lokalizacji budynków w granicach działek prostopadłych do ulicy Sobieskiego, c) **obowiązek zachowania ciągu pieszego między ul. Jagiellońską i Sobieskiego**. Ciąg ten może być zadaszony, d) obowiązek zagospodarowania min. 10% powierzchni terenu zielenią urządzoną;

4) Możliwość uzupełnienia pierzei ulicy Sobieskiego na obszarze pokazanym na rysunku planu różową przerywaną linią, na zasadach: a) obowiązek uwzględnienia obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy Sobieskiego, b) budynek nie może być wyższy od budynku przy ul. Sobieskiego 18, dopuszczalne obniżenie w stosunku do niego 1,0 m, c) forma obiektu musi nawiązywać do architektury zabudowy sąsiedniej: geometrią dachu, podziałami elewacji, proporcjami okien, d) obowiązek lokalizacji przejścia lub przejazdu w przyziemiu budynku, e) obowiązek lokalizacji budynku w granicach przyległych działek położonych w terenie oznaczonym symbolem B 66 U/M, f) zakaz stosowania na elewacjach przeszklenia o powierzchni większej niż 50% powierzchni każdej z elewacji i powyżej 1 kondygnacji otworów przeszklonych o powierzchni większej niż 5,0 m<sup>2</sup>;

5) Zakaz lokalizacji garaży i miejsc postojowych;

6) Obowiązek ochrony i wyeksponowania pozostałości dawnych murów miejskich (przy ścianie budynku Sobieskiego 18;

7) Obowiązek zachowania powierzchni zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,2 i nie większym niż 1;

8) Obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

Zawarte we wniosku propozycje przekształceń przestrzennych w proponowanych granicach opracowania winny uwzględnić obszar placu Słowackiego wraz z pasażem od ulicy Sobieskiego do ul. Jagiellońskiej oraz połączenie



**z ul. Wałową na zasadach, określonych w zapisach MPZP.**

**Jednocześnie formułuje następujące zalecenia konserwatorskie:**

- należy rozważyć zamiar zmiany przebiegu ulicy Sobieskiego od strony ul. Kościuszki z uzasadnieniem jego celowości – pomimo że MPZP taką możliwość dopuszcza;
- parametry elementów parkingu podziemnego oraz powiązane z tym włączenia i przebieg ciągów komunikacyjnych obsługujących plac targowy winny być uzasadnione analizą obciążenia ruchem oraz skutków przyjętych rozwiązań na ruch kołowy w tym rejonie miasta;
- zabudowa proponowana w miejsce wyburzonych budynków byłej PSP winna być zróżnicowana w wysokości i formie, z nawiązaniem do proporcji zabudowy Starego Miasta;
- należy wprowadzić większą ilość zieleni, małą architekturę oraz zaprojektować odpowiednio dostosowane posadzki - przedłożyć do akceptacji projekt zieleni uwzględniający ww. zalecenia, a także właściwe gatunki roślin;
- winno się rozważyć ograniczenie powierzchni przekrycia budynków handlowych, jak również ilość słupów, a także ich zmianę na podpory o mniejszych przekrojach;
- powinno się uwzględnić stoiska handlowe dla sprzedawców „okazyjnych”;
- wszelkie elementy infrastruktury technicznej i technologicznej należy poprowadzić w sposób skryty – wewnątrz kubatur lub w stosownych i współgrających z architekturą obiektów kubaturowych obudowach;

*Informuje również, że z uwagi na wpis terenu do rejestru zabytków- inwestor obowiązany jest na planowane roboty uzyskać pozwolenie MWKZ na podstawie stosownego i kompletnego wniosku, zgodnego z wymogami § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. 2011 nr 165, poz. 987) a ponadto inwestor zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenia lub dokonać stosownego zgłoszenia, których obowiązek wynika z przepisów odrębnych.*

*Z uwagi na strefę ochrony archeologicznej ustaloną na rysunku planu, pokrywającą się z obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz obejmującą teren zamknięty ulicą Lwowską, Gwardyjską i rzeką Kamienicą, Wnioskodawca zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny przy robotach ziemnych – na podstawie osobnego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, uzyskanego przed rozpoczęciem prac.*

**Z UPOWAŻNIENIA**  
**Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora**  
**Zabytków w Krakowie**  
**p.o. Kierownika Delegatury**  
**mgr inż. arch. Patrycja Czyżycka**  
**/podpis elektroniczny/**

Otrzymują:  
1x adresat



MAŁOPOLSKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie  
Delegatura w Nowym Sączu  
ul. Wiśniowieckiego 127, 33-300 Nowy Sącz  
tel. 12 370 83 70, 18 442 84 84  
e-mail: [nowysacz@wuoż.malopolska.pl](mailto:nowysacz@wuoż.malopolska.pl)  
ePUAP: /wuożkrk/SkrytkaESP lub /wuożkrk/skrytka

1x a/a + koncepcja