

Nowy Sącz, 23.07.2026 r.

Kamil Olesiak
Radny Miasta Nowego Sącza

**Szanowny Pan
Ludomir Handzel
Prezydent Miasta Nowego Sącza**

INTERPELACJA

***W sprawie:** toczącego się postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fabrycznej w Nowym Sączu (działka nr 32/2, obręb 74) – sygn. WAU.RAB.6740.140.2026.GZ.*

Szanowny Panie Prezydencie,

Z oficjalnego zawiadomienia Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Nowego Sącza z dnia 13 lipca 2026 r. wynika, że w dniu 12 czerwca 2026 r. na wniosek inwestora zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem na samochody osobowe, zbiornikiem na wody opadowe oraz infrastrukturą techniczną na działce nr 32/2 (obrub 74) przy ul. Fabrycznej w Nowym Sączu.

Z przedłożonego projektu zagospodarowania terenu wynika, że planowany obiekt charakteryzuje się znacznymi gabarytami (długość: 23,73 m, szerokość: 8,35 m, wysokość: 9,67 m), a w odniesieniu do działki przewidziano wyjątkowo intensywne zagospodarowanie (powierzchnia zabudowy: 158,90 m² tj. 37,60%; powierzchnia utwardzona: 178,10 m² tj. 42,40%; teren biologicznie czynny: 86,00 m² tj. zaledwie 20,30%. Projekt zakłada ponadto sytuowanie budynku/ściany oddzielenia przeciwpożarowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką.

Planowana w tym rejonie intensywna zabudowa wielorodzinna budzi ogromne i uzasadnione obawy mieszkańców sąsiednich posesji przy ul. Fabrycznej oraz ul. Emilii Plater. Zwracają oni uwagę nie tylko na zagrożenie paraliżem komunikacyjnym i problemem zalewania działek niżej położonych, ale przede wszystkim na usytuowanie obiektu bezpośrednio w granicy działki oraz jego wysokość (blisko 10 metrów), co doprowadzi do drastycznego zacienienia, przesłonięcia i pozbawienia światła dziennego sąsiednich budynków mieszkalnych. Co istotne, postanowieniem z dnia 13 lipca 2026 r. organ sam wytknął inwestorowi istotne braki, m.in. braki w uzgodnieniach z zarządcą drogi oraz konieczność naniesienia granic działek sąsiednich na rzutach i przekrojach budynku.

BIURO RADY MIASTA

Wpłynęło dnia

23.07.2026 r.

-483- Podpis

RMKO-26-08

Kamil Olesiak
Radny Miasta Nowego Sącza

Mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego oraz interes okolicznych mieszkańców, na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, proszę o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Szczegółowe parametry inwestycji: Ile dokładnie lokali mieszkalnych zaplanowano w przedmiotowym budynku wielorodzinnym oraz dla jakiej szacowanej liczby mieszkańców został on zaprojektowany?

2. Budowa w granicy działki oraz nasłonecznienie/zacienienie: Czy przedłożony projekt budowlany zawiera wymaganą analizę nasłonecznienia i przesłaniania dla sąsiednich budynków mieszkalnych? Czy lokalizacja ściany budynku bezpośrednio w granicy działki spełnia wszelkie rygorystyczne warunki techniczno-budowlane oraz przepisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, i czy nie spowoduje niedopuszczalnego pogorszenia warunków nasłonecznienia w lokalach na sąsiednich posesjach?

3. Liczba miejsc postojowych: Czy projekt zapewnia wymaganą wskaźnikowo liczbę miejsc parkingowych wyłącznie na terenie działki inwestora (działka nr 32/2), tak aby obsługa tak dużego budynku nie prowadziła do nielegalnego parkowania i paraliżu wąskiej ul. Fabrycznej?

4. Zgodność z MPZP i braki formalne: Czy i w jaki sposób inwestor wywiązał się z nakazanego postanowieniem z dnia 13 lipca 2026 r. uzupełnienia dokumentacji – w szczególności w zakresie linii rozgraniczających wynikających z uchwały Nr XV/147/2015 Rady Miasta Nowego Sącza (MPZP „Nowy Sącz - 29 Śródmieście”) oraz uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej?

5. Krąg stron postępowania: Jak szeroki krąg stron postępowania ustalił Wydział Architektury i Urbanistyki? Biorąc pod uwagę budowę w samej granicy, wysokość budynku (9,67 m) oraz ograniczanie dopływu światła, obszar oddziaływania jednoznacznie obejmuje nieruchomości sąsiednie. Czy właściciele wszystkich przyległych działek zostali formalnie uznani za strony postępowania z prawem wglądu do dokumentacji?

6. Gospodarka wodami opadowymi: W jaki sposób inwestor zamierza rozwiązać kwestię odprowadzania wód opadowych i retencji (projektowany zbiornik $V=13\text{ m}^3$, aby przy minimalnym poziomie powierzchni biologicznie czynnej (20,30%) nie doprowadzić do spływu wód i zalewania sąsiednich, niżej położonych posesji?

Mieszkańcy mają pełne prawo do wiedzy oraz ochrony swoich podstawowych warunków życiowych i mieszkaniowych. Liczę na precyzyjną i wyczerpującą odpowiedź.

Z poważaniem,