

UZASADNIENIE

Obszar objęty zmianą planu miejscowego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) obejmuje teren o symbolu 8U o pow. ok. 4 ha. Teren ten położony jest pomiędzy starą ul. Szaflarską, zrekultywowanym składowiskiem odpadów oraz Białym Dunajcem. Teren ten jest zagospodarowany istniejącym budynkiem handlowych, w którym znajduje się m.in. sklep popularnej sieci handlowej oraz hurtownią materiałów budowlanych która zajmuje zdecydowanie większą część tego terenu. Celem zmiany planu ma być zmiana parametrów wysokości zabudowy z obowiązujących 9m do 17m z dopuszczeniem jej zwiększenia do 25m o ile będzie to wynikało z uzasadnionych potrzeb technologicznych. Jak wynika z wniosku o zmianę planu na terenie obecnej hurtowni budowlanej ma powstać obiekt rekreacyjny - park wodny. Zwiększenie wysokości do max. 25m ma umożliwić realizację elementów wymuszonych gabarytami technologicznymi lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi ze specyfiki funkcji obiektu np. klatka schodowa obsługująca urządzenia służące rekreacji, zjeżdżalnie, szyb windy itp.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla projektu zmiany planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co zostało uzgodnione z właściwymi organami zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – uzgodnienie RDOŚ w Krakowie z dnia 9 lutego 2024 r., znak: OO.410.9.3.2024.AZ oraz uzgodnienie PPIS W Nowym Targu z dnia 29 stycznia 2024 r., znak: NS.90831.4.1.2024.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ, obszar objęty zmianą planu położony jest w terenach o następujących kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

PN - obiekty produkcyjne, składy i magazyny o niskiej intensywności.

Możliwa jest lokalizacja działalności produkcyjnej, w tym przetwórczej, magazynów i składów oraz jako uzupełnienie obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem). Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniających mieszkań oraz usług komercyjnych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². [...] Graniczna wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15 metrów z dopuszczeniem zwiększenia lub zmniejszenia ww. wysokości w dostosowaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wynikającego z dokumentacji rejestrowej lotniska Nowy Targ.

Szczegółowe określenie rodzajów działalności i intensywności zabudowy należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. [...]

U – usługi (publiczne oraz komercyjne), w tym m.in. obiekty nauki, oświaty, sportu, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, handlu, obiekty sakralne, [...]) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny zieleni urządzonej. W terenach oznaczonych symbolem U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Obejmują tereny w różnym stopniu zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy, o różnym przeznaczeniu i zróżnicowanych rodzajach zabudowy.

Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, [...]. W terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizację obiektów usługowo-mieszkaniowych. W terenach usług zlokalizowanych w otulinie rezerwatu „Bór na Czerwonej” obowiązuje zakaz zwiększania intensywności zabudowy w stosunku do stanu istniejącego oraz nakaz poprawy standardu istniejących usług turystycznych.

[...]. W pozostałych terenach oznaczonych symbolem U maksymalna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 70%. Graniczna wysokość budynków usługowych z wyłączeniem budynków sakralnych nie powinna przekroczyć 17 metrów z dopuszczeniem zwiększenia lub zmniejszenia ww. wysokości w dostosowaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wynikającego z dokumentacji rejestrowej lotniska Nowy Targ.

W sąsiedztwie rzek i oznaczonych na rysunku studium symbolem US terenów sportowych, wskazana jest lokalizacja obiektów kubaturowych jako wolnostojących, usytuowanych dłuższym bokiem i główną kalenicą równoległą do osi rzeki Dunajec, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy winna wynosić ok. 30% powierzchni działki.

Możliwa jest zmiana podanych wyżej parametrów kształtowania zabudowy i powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak nie więcej niż o 50% w stosunku do ustalonych. [...]

W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Art. 64 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych tą ustawą odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

1. Sposób realizacji w zmianie planu wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt zmiany planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) uwzględnia w swoich ustaleniach:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczone na poszczególnych terenach nie naruszają ustaleń zawartych w ww. dokumencie;
- wymagania architektoniczne i krajobrazowe, poprzez utrzymanie obowiązujących i kontynuowanie zasad kształtowania architektury budynków, wyrażonych w zasadach ich kształtowania, kolorystyce elewacji. W zmianie planu nie wyznaczono nowych terenów budowlanych w terenach eksponowanych krajobrazowo, chronionych przed zabudową ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu zawartych w Rozdziale 3 „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu” oraz w Rozdziale 10 “Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”, a dotyczących m.in. zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę, w zakresie odprowadzenia ścieków, w zakresie składowania odpadów. Tereny objęte zmianą zlokalizowane są w obszarach posiadających dostęp do podstawowej sieci infrastruktury technicznej;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) zawartych w Rozdziale 4 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) zawartych w Rozdziale 3 „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu”;
- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, zagospodarowania terenów oraz sposobu ich przeznaczenia w obowiązującym planie. Dla projektu zmiany planu wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w której zestawiono koszty realizacji inwestycji celu publicznego. W wyniku wejścia w życie przedmiotowej zmiany planu, Miasto Nowy Targ nie planuje w okresie najbliższych 10-ciu lat realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, czy też budowy nowych dróg w obszarze objętym zmianą planu;
- prawo własności, poprzez uwzględnienie przy przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania dotychczasowego, zagospodarowania terenów oraz terenów sąsiednich;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone pozytywnym stanowiskiem właściwych organów na etapie uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) w tym zakresie;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w Rozdziale 10 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”, a dotyczących zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne;
- zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta, informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu wraz z informacją o możliwości składania wniosków, informacji o konsultacjach społecznych dot. zmiany planu oraz informacji o możliwości składania uwag i ankiet, w tym w postaci elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co wykazane jest w dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem zmiany planu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez pozostawienie bez zmian ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) w części dotyczącej zasad zaopatrzenia w wodę;
- wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Dla projektu zmiany planu w trakcie trwania procedury planistycznej rozpatrzono wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury planistycznej. Na etapie konsultacji społecznych wpłynęły uwagi;
- wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy sytuowaniu nowej zabudowy, poprzez uwzględnienie

dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu oraz sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miasta o której mowa w art 32 ust. 2 ww. ustawy.**

Zgodnie z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą przez Radę Miasta Nowy Targ Uchwałą Nr LVII/640/2023 z dnia 23 października 2023 r. nie stwierdzono aktualności m.in. mpzp Nowy Targ 26 (Równia Szaflarska). Z uwagi na wpływające wnioski od właścicieli terenów zmiana ww. planu jest uzasadniona.

3. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Realizacja nowego zagospodarowania terenu na podstawie zapisów zamiany planu nie będzie wymagała od gminy ponoszenia kosztów budowy nowych inwestycji infrastrukturalnych, w tym również budowy lub modernizacji istniejących dróg. Obszar objęty zmianą planu stanowi teren zainwestowany i wyposażony w niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Konsultacje społeczne dot. zmiany planu trwały od 2 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. Spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego odbyło się w dniu 21 maja 2024 r. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły Uwagi i ankiety.

Wobec powyższego projekt zmiany planu przedstawia się Radzie Miasta Nowy Targ do uchwalenia.