

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miasta NOWY TARG

z dnia

w sprawie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) stanowi realizację uchwały nr XLVII/447/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska), zmienionej uchwałą nr L/478/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/447/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w Nowym Targu w rejonie Równi Szaflarskiej. Jest położony pomiędzy drogą krajową nr 47 "Zakopianką" a ul. Szaflarską. Zgodnie z ustaleniami poprzedniego planu miejscowego prawie cały obszar objęty opracowaniem jest przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Projekt zmiany planu miejscowego, oprócz zmiany położenia fragmentu linii rozgraniczającej terenu 3UC z terenem 2KDGP oraz korekty przebiegu fragmentu linii zabudowy w terenie 3UC nie wprowadza żadnych zmian w rysunku planu. Nie zmienia się przeznaczenie terenu 3UC, wprowadzone są natomiast niewielkie zmiany w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu takie jak:

- zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w terenie 3UC z 60% na 70%,

- dodanie ustaleń dla terenu 3UC w zakresie intensywności zabudowy - jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 0,01 i nie większej niż 0,70,
- zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków w terenie 3UC z 12 m do 15 m,
- wprowadzenie w terenie 3UC dodatkowego ograniczenia całkowitej wysokości budynków mierzonej od średniego poziomu terenu na obrysie budynku do najwyższej położonego punktu komina, attyki lub urządzenia znajdującego się na dachu budynku, która nie może przekroczyć 17 m,
- dodanie ustaleń w zakresie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenie 3UC,
- uaktualnienie ustaleń dla terenu 3UC w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Opracowanie przedmiotowej zmiany planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Projekt zmiany planu miejscowego wprowadza niewielkie zmiany w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu miejscowego, głównie w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późniejszymi zmianami). Do projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

Prace nad projektem zmiany planu podjęto w związku z uchwałą nr XLVII/447/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska), zmienioną uchwałą nr L/478/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/447/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska).

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granice opracowania i wyznaczając termin składania wniosków.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Nowego Targu rozpatrzył wnioski złożone do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium.

Do projektu zmiany planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie.

Realizacja ustaleń zmiany planu pozostaje bez wpływu na finanse publiczne i budżet miasta w odniesieniu do kosztów realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W przedmiotowej zmianie planu miejscowego nie wskazuje się nowych, w stosunku do ustaleń obowiązującego planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Nowy Targ.

Z uwagi na zmianę położenia fragmentu linii rozgraniczającej terenu 3UC z terenem 2KDGP oraz korekty przebiegu fragmentu linii zabudowy w terenie 3UC zmiana planu wpływa na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Jednocześnie stosownie do art. 41 pkt. 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności zmieniającej art. 15 ust. 1 stwierdza się, że w zmianie planu spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do planowanego przeznaczenia terenu.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów krajobrazowych.

W obowiązującym planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami związane z położeniem obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 440 - Nowy Targ. W obszarze objętym opracowaniem nie występują grunty leśne.

Dla obszaru objętego zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obowiązujący plan zawierał już ustalenia w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy obszar stanowi teren już przeznaczony pod zabudowę, a zmiana planu miejscowego określa przeznaczenie terenu zgodne z jego dotychczasowym przeznaczeniem w celu wykorzystania potencjału terenu do jego dalszego rozwoju, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz z zachowaniem ładu przestrzennego.

Ze względu na granice obszaru objętego zmianą planem oraz jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, ustalenia zmiany planu nie przewidują wyznaczenia nowych dróg publicznych.

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowego terenu ze zmianą parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte w zmianie planu ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności z uwagi na fakt, że obszar objęty opracowaniem posiada już bezpośredni dostęp do dróg publicznych i ciągów infrastrukturalnych.

Obowiązujący plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi przedmiotowego terenu.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu w procedurze planistycznej. Zmiana planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia zmiany planu stanowią kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wiążą się z wyznaczeniem nowego terenu zabudowy. Zakres ustaleń zmiany planu polega przede wszystkim na zmianie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem

wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W zmianie planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia zmiany planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. W ustaleniach zmiany planu nie wprowadza się nowych dróg publicznych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych,
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren objęty opracowaniem cechuje się dobrym układem komunikacyjnym i możliwością obsługi terenu transportem zbiorowym,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w stosunku do dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu,
- lokalizowanie zabudowy w terenie już przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do sieci komunikacyjnej oraz ciągów infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowy Targ dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, przedmiotowa zmiana planu była opracowywana.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowy Targ wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte Uchwałą nr LIII/516/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 8 października 2018 roku w sprawie:

oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. uchwale nie stwierdzono aktualności lub nieaktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 26 (Równia Szaflarska).

W treści analizy wskazano natomiast na trwające procedury planistyczne związane z opracowywaniem przedmiotowej zmiany planu w związku z uchwałą Nr XLVII/447/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 26 marca 2018 r. zmienioną Uchwałą Nr L/478/2018 Rady Miasta 53 Nowy Targ z dnia 25 czerwca 2018 r. w zakresie zmiany parametrów dla terenu 3UC i fragmentu terenu 2KDGP, na którym planowana jest Galeria Handlowa.

W analizie zawarto też informację, że do projektu zmiany planu zostały zebrane wnioski mieszkańców i instytucji, a projekt zmiany mpzp jest na etapie przygotowania do opiniowania przez MKUA. Po uzyskaniu ww. opinii oraz dokonaniu ewentualnych korekt projekt zmiany planu zostanie skierowany do opiniowania i uzgodnień, a następnie do wyłożenia do wglądu publicznego.

Biorąc pod uwagę ww. informacje zawarte w analizie można stwierdzić, że ustalenia przedmiotowej zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowy Targ z 2018 r.