

## UZASADNIENIE

Obszar objęty zmianą planu miejscowego NOWY TARG 22 (Centrum) obejmuje cały obszar planu miejscowego. Celem zmiany planu ma być dopuszczenie w grupie zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w §12 ust. 1 pkt 3 ww. planu miejscowego, objętych częściową ochroną ustaleniami tego planu, rozbudowy budynków związanej z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów higieniczno-sanitarnych, przepisów ochrony przeciwpożarowej, przepisów o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy. Zmiana wynika z obecnych uwarunkowań prawnych, które nakładają na właścicieli istniejących budynków, w tym zabytkowych dostosowanie ich do ww. przepisów prawa. Szczególnie dotyczy to budynków wykorzystywanych bądź przewidzianych do wykorzystania na cele publiczne, w tym planowanej nowej siedziby Miejskiej Biblioteki Publicznej w jednej z kamienic położonej przy nowotarskim rynku (Rynek 4).

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 1 marca 2024 r., znak: OO.410.9.6.2024.AZ oraz uzgodnienie PPIS W Nowym Targu z dnia 19 lutego 2024 r., znak: NS.90831.4.2.2024.

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

### **1.MU – tereny zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowej i usługowej.**

Zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowa (wielorodzinna i jednorodzinna) oraz usługi (publiczne i komercyjne) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, pełniącą funkcję centrum usługowego o charakterze ogólnomiejskim.

Rozwój uwarunkowany jest wymogami wynikającymi z funkcjonowania strefy ochrony konserwatorskiej i strefy archeologicznej. Ochronie podlegają obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, powinny być chronione, na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z możliwością ich wykorzystania dla nowych funkcji. [...]

Z uwagi na stan zainwestowania terenów, powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce może wynosić nawet 100%. Graniczna wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych (z wyłączeniem obiektów sakralnych) nie powinna przekroczyć 15 metrów z dopuszczeniem jej zwiększenia lub zmniejszenia w dostosowaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wynikającego z dokumentacji rejestrowej lotniska Nowy Targ.

Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których zostanie wykazany brak niekorzystnego wpływu na środowisko.

Tereny będą obsługiwane istniejącymi systemami infrastrukturalnymi, wyremontowanymi i zmodernizowanymi sieciami. Konieczna jest rozbudowa sieci ciepłej i zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych oraz rozbudowa sieci telekomunikacyjnej.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają istniejące ulice, których układ i historyczne linie zabudowy powinny być zachowane. Przy realizacji nowych dróg należy uwzględnić historyczne linie zabudowy. Zaleca się stworzenie strefy ograniczonego ruchu samochodowego w tym obszarze, sukcesywne poszerzanie strefy płatnego parkowania i zwiększenie liczby parkingów na jej obrzeżu.

W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu NOWY TARG 22 (Centrum) 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 Studia 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 22 (Centrum) 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 Oddziale 2 „Zasady ochrony środowiska i przyrody” oraz w Oddziale 5 „Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej”, 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 22 (Centrum) zawartych w Oddziale 3 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”. Dopuszczenie rozbudowy części budynków zabytkowych ujętych w GEZ zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu pozwoli utrzymać te budynki i dostosować do aktualnych standardów dostępności i bezpieczeństwa. Dzięki temu wprowadzanie nowych funkcji i rewitalizacja tych budynków będzie łatwiejsza przy zachowaniu zabytkowej substancji, nad czym będą czuwały służby konserwatorskie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG

- 22 (Centrum) zawartych w Oddziale 1 “Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz ww. Oddziale 2. Zmiana planu umożliwi ponadto rozbudowę budynków zabytkowych, ujętych w GEZ w sposób zapewniający aktualne standardy bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 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 22 (Centrum) w tym zakresie;
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w Oddziale 5 „Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej”;
  - 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 wyłożeniu projektu zmiany planu do wglądu oraz informacji o możliwości składania uwag, 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 22 (Centrum) 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 wyłożenia do wglądu publicznego 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. stwierdzono aktualność m.in. mpzp Nowy Targ 22 (Centrum). Jednak z uwagi na konieczność dostosowania sporej grupy istniejących budynków zabytkowych ujętych w GEZ, do obecnych wymogów dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami jak i przepisów związanych z bezpieczeństwem budynków i ich użytkowników 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. Wyłożenie projektu zmiany planu trwało od ..... do ..... Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego odbyła się w dniu ..... Termin składania uwag upłynął dnia ..... Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły ..... uwagi.

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