

## UZASADNIENIE

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny o pow. ok. 7,5 ha. Są to dwa kompleksy, z których jeden położony jest w rejonie Podhalańskiego Szpitala Specjalistycznego im. Jana Pawła II w Nowym Targu, a drugi to teren obecnie nieużytkowany przy rondzie im. ks. prof. Józefa Tischnera. Celem zmiany planu ma być zmiana parametrów zabudowy w poszczególnych kompleksach dotycząca głównie zwiększenia wysokości zabudowy budynków oraz zmiany kątów nachylenia dachów oraz uzupełnienie dopuszczalnego przeznaczenia terenu dla kompleksu w rejonie szpitala powiatowego.

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. Pismem z dnia 16.05.2023 r. znak: OO.410.9.11.2023.AZ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie pozytywnie uzgodnił wniosek o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 24 (Dział).

Pismem z dnia 28.04.2023 r. znak: NNZ.90831.4.4.2023 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Targu pozytywnie uzgodnił wniosek o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 24 (Dział). Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości ogłoszeniem z dnia 19.05.2023 r., które umieszczono na stronie Urzędu Miasta Nowy Targ i BIP: [www.nowytarg.pl](http://www.nowytarg.pl) oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Nowy Targ, ul. Krzywa 1, 34-400 Nowy Targ.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ, obszary objęte zmianą planu położone są w terenach o następujących kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

- **2MU-** zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług komercyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zieleni urządzonej.

Obowiązuje wykluczenie usług, kolizyjnych funkcjonalnie w tej części miasta oraz zabudowy wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 800 m<sup>2</sup>, przy równoczesnym obowiązku realizacji miejsc postojowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m<sup>2</sup>.

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 powierzchni zabudowy na wydzielonej działce może wynosić 100%. Graniczna wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych (z wyłączeniem obiektów sakralnych) nie powinna przekroczyć 12 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, remontowanymi i modernizowanymi sieciami. Konieczna jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych oraz rozbudowa sieci telekomunikacyjnej.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają istniejące ulice.

- **U/P**– usługi publiczne (w tym m.in. obiekty nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi) zielenią urządzoną i izolacyjną oraz produkcja energii elektrycznej. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>. Maksymalna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 70%. Graniczna wysokość budynków usługowych nie powinna przekroczyć 25 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.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych ze skojarzonym wytwarzaniem ciepła i energii elektrycznej (CHP), jak również urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na ww. terenie, jak też na budynkach. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie mogą wykraczać poza teren oznaczony symbolem U/P.

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

Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące ulice. Wskazana jest ich modernizacja.

Warunkiem prawidłowego rozwoju terenów do zainwestowania, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym ustalenia projektu zmiany planu NOWY TARG 24 (Dział) nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ.

#### **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 24 (Dział) 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 też 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 § 4. „Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego” oraz § 5. „Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”, 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 24 (Dział) zawartych w § 4 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 24 (Dział) zawartych w § 4 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego;
- 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 24 (Dział) w tym zakresie;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerepopasmowych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w § 5. „Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”, 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 wyłożeniu projektu zmiany planu do wglądu publicznego oraz informacji o możliwości składania uwag do ww. dokumentów, 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 24 (Dział) 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 LIII/516/2018 z dnia 8 października 2018 r. stwierdzono brak aktualności m.in. mpzp Nowy Targ 24 (Dział). Od roku 2018 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 24 (Dział) został zaktualizowany, niemniej jednak 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. 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.