

UCHWAŁA NR .../.../2020  
RADY MIASTA NOWY TARG

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Nowy Targ 25.I (Zielona).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/192/2020 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona), Rada Miasta Nowy Targ, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona), zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na

- parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. W celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - b) przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie to zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie, z zastrzeżeniem, że okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy, niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz miejsc zbierania odpadów.

3. Ustala się obowiązek lokalizacji wszystkich obiektów w sposób maksymalny wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczający prowadzenie robót ziemnych, a także zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.

## **Rozdział 3**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 6. Cały obszar planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 439 „Zbiornik warstw Magura (Gorce)”. Zasady ochrony zasobów wodnych, w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, określono w rozdziale 7.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 7. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek – 8 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu;

- 4) dopuszcza się podziały działek o parametrach innych niż ustalone w pkt 1 – 2, pod infrastrukturę techniczną, na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

## **Rozdział 5**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 8. Na obszarze planu, w zakresie realizacji budowli oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość budowli oraz obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Nowy Targ obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia, określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 9. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej KDD.1 - ulicę Zieloną;
- 2) drogi wewnętrzne KDW – ul. Z. Lubertowicza, ul. Gorczańska;
- 3) dojazdy i dojścia, nie wydzielone na rysunku planu.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 10. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 11. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZU, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, z zakazem asfaltowania ich nawierzchni,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie skarp zieleni należy realizować jako kępowe zadrzewienia lub zakrzewienia;
- 4) do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe**

§ 12. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w wysokości 10%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
  
mgr inż. Wojciech Watycha

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Elżbieta Stępińska

ADWOKAT  
  
Artur Pustówka  
Projekt uchwały

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr ..... Rady Miasta Nowy Targ z dnia ..... 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25.I (Zielona).

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XVIII/192/2020 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona).

Opracowanie w/w planu miejscowego dotyczy działki nr ewid. 19208/28, która objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (Kowaniec - Kokoszków) i znajdowała się w terenie o symbolu ZU.2 - tereny zieleni urządzonej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 08.02.2019 r. stwierdził nieważność ww. planu miejscowego w zakresie ustaleń dla ww. działki z uwagi na to, że zdaniem Sądu, ustalenia planu miejscowego dla ww. działki naruszały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ.

W dniu 29.07.2019 r. Rada Miasta Nowy Targ Uchwałą Nr XI/J99/2019 uchwaliła zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. obowiązującym Studium teren działki nr ewid. 19208/28 objęty jest obszarem o kierunkach zagospodarowania przestrzennego IMN - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz terenami zieleni urządzonej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium, które wprost dopuszczają w terenach IMN lokalizację terenów zieleni urządzonej, głosy mieszkańców okolicznych terenów oraz mając na uwadze jego niezbędność w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców osiedla mieszkaniowego, w opracowywanym planie miejscowym przewiduje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania działki i ustalenie przeznaczenia terenu jako ZU. Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w obrębie istniejącego osiedla mieszkaniowego Willowa, które projektowane było wraz z zespołem terenów zielonych stanowiących jego integralną część. Istniejące tereny zieleni od początku powstania osiedla stanowiły własność gminy i przewidziane były jako pasy zieleni wolne od zabudowy. Pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu jest jak najbardziej racjonalne i zasadne w kontekście wymagań ładu przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 - tekst jednolity),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 – tekst jedn. z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 – tekst jedn.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 – tekst jedn. z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

**Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi i funkcjonalnymi;
- b. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - ochronę terenów istniejącej zieleni przed zainwestowaniem,
- c. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym projektem planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe wymagające ochrony oraz nie występują dobra kultury współczesnej;
- d. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - ustalenia planu nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- e. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalenie sposobu zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń studium, jest zgodne z koncepcją osiedla mieszkaniowego Willowa, które projektowane było wraz z zespołem terenów zielonych stanowiących jego integralną część, uchwalenie planu będzie neutralne z punktu widzenia wartości nieruchomości objętej planem z uwagi na brak zmiany faktycznego sposobu zagospodarowania;
- f. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, istniejące tereny zieleni od początku powstania osiedla stanowiły własność gminy i przewidziane były jako pasy zieleni wolne od zabudowy, obecni właściciele nieruchomości występując o zwrot wywłaszczonej nieruchomości mieli pełną wiedzę o tym, że teren ten jest częścią systemu obszarów zielonych istniejącego osiedla mieszkaniowego Willowa, dodatkowo na etapie procedur administracyjnych związanych z przedmiotową nieruchomością czy podczas składania uwag do jednego z wyłożeń projektu zmiany mpzp NT25 na przełomie 2018/2019r., mieszkańcy osiedla wielokrotnie zwracali uwagę, że przedmiotowa działka stanowi pas zieleni dla istniejącego osiedla na którym zlokalizowane są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zwracali również uwagę na niebezpieczeństwo osunięcia się istniejących skarp od strony budynków mieszkalnych co może doprowadzić do katastrofy budowlanej;
- g. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- h. potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania;
- i. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszej zmiany planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków

na początkowym etapie opracowania zmiany planu oraz uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

W dniu 19 marca 2020 r. zawiadomiono m. in. przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynął 1 wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, który nie został uwzględniony w projekcie planu. Ponadto wpłynęło 10 wniosków od zawiadomionych instytucji.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego i jego zaopiniowaniu oraz uzgodnieniu z instytucjami wymienionymi w Ustawie o planowaniu, zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planu miejscowego. Poprzez m. in. ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej gminy, poinformowano o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 6 sierpnia do 27 sierpnia 2020 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta Nowy Targ w dniu 26 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, tj. do dnia 10 września 2020 r., do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi. Burmistrz Miasta Nowy Targ rozpatrzył uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione, przy czym jedna z uwag była bezprzedmiotowa gdyż dotyczyła terenu znajdującego się poza obszarem opracowania planu;

- j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem obejmuje teren wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie 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, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Prowadzona procedura charakteryzowała się również dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – Ustalenia planu dopuszczają przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu.

## **2. Wymogi art. 1 ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu przedmiotowego planu. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

### **3. Wymogi art. 1 ust. 4 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób**

Niniejsza uchwała w sprawie zmiany planu miejscowego nie przeznaczona pod zabudowę nowych terenów, utrzymuje się faktyczne zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni urządzonej, stanowiącego integralną część zespołu terenów zielonych istniejącego osiedla mieszkaniowego Willowa.

### **Ustalenia przedmiotowej uchwały, a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta Uchwałą Nr LIII/516/2018 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 8 października 2018 r. nie wskazywała na potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona). Niemniej jednak ze względu na stwierdzenie nieważności przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 08.02.2019 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (Kowaniec - Kokoszków) w zakresie terenu o symbolu ZU.2 - tereny zieleni urządzonej (działki nr ewid. 19208/28), konieczna było opracowanie w/w planu miejscowego.

### **Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowej zmiany planu, jej realizacja nie wpłynie na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Ustalenia planu respektują obecne zagospodarowanie terenu. Uchwalenie zmiany planu nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Miasta dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń wskazanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ. Obszar objęty planem znajduje się na terenach oznaczonych w Studium symbolem 1MN - „*1MN, 1aMN, 1MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz tereny 1bMN – położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny zieleni urządzonej*”.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

**BURMISTRZ**  
  
mgr Grzegorz Watycha





**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 - tekst jednolity), Rada Miasta Nowy Targ, stwierdza, że:

1. Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona) odbyło się w dniach od 6 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 10 września 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi. Burmistrz Miasta Nowy Targ Rozstrzygnięciem z dnia 3 września 2020 r. rozpatrzył uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione, przy czym jedna z uwag była bezprzedmiotowa gdyż dotyczyła terenu znajdującego się poza obszarem opracowania planu.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona poniższa tabela z uwagą, której Burmistrz Miasta Nowy Targ po rozpatrzeniu nie uwzględnił i została przedstawiona Radzie Miasta Nowy Targ wraz z projektem planu.

3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miasta Nowy Targ, nie uwzględniła uwagi, wymienionej w poniższej tabeli:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
1.	11.08.2020	Osoba prywatna	Bardzo proszę o zmianę w MPZP Kokoszków 25 mojej działki na działkę budowlaną. Posiada ona studium uwarunkowań pod zabudowę mieszkaniową. Działka jest w pełni uzbrojona i leży przy drodze miejskiej. Chciałabym ją wykorzystać pod budowę własnego domu.	Uwaga dotyczy terenu znajdującego się poza obszarem opracowania planu - jest bezprzedmiotowa
2.	09.09.2020	Osoby prywatne	Działając imieniem własnym, niniejszym zgłaszamy uwagę dot. MPZP NOWY TARG 25.I (Zielona) dotyczącą działki ewidencyjnej numer 19208/28. Propozycja w projektowanej uchwale (§ 11) przeznaczenia naszej działki jako ZU z podstawowym przeznaczeniem - tereny zieleni urządzonej jest skandaliczna i narusza nasze prawo własności oraz interes prywatny, o którym mowa w art. 1 ust. 3 u.p.z.p. Uzasadnienie do uchwały zaś jest sprzeczne z logiką i przepisami. Po pierwsze, wszystkie przyległe tereny są terenami zabudowanymi i ponownie podkreślamy, że nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, aby odstąpić od reguł przyjętych w MPZP 25 dla działek objętych przeznaczeniem MNb.4, MNb.11, MNb.13. Po drugie, zmiana Studium, która zdaniem Burmistrza Nowego Targu w jego stanowisku przed WSA w Krakowie (II SA/Kr 477/20) nie była wymierzona w nas, okazuje się specjalnie wyceLOWANA w naszą działkę, bo przypominamy, że przeznaczenie w Studium jest nadal 1MN - a tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, a zieleni urządzonej jest tylko możliwą opcją, ale oczywiście Pan Burmistrz i Państwo Radni zrobią wszystko, aby pozbawić nas możliwości zabudowy naszej własności. Nie ma żadnych racjonalnych argumentów, które przemawiałyby za	Ad. 1 Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej nie jest decydującą przesłanką do tego aby przedmiotową nieruchomość przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową – nieruchomość ta zgodnie z założeniem projektowym osiedla od początku jego istnienia funkcjonuje jako teren zielony. Tereny zieleni są elementem składowym osiedli mieszkaniowych (parki, skwery, place zabaw). Ad.2 Zmiana Studium dotyczyła m. in. wpisania zieleni jako jednego z przeznaczeń w ramach wszystkich terenów MN czy MW wskazanych w Studium. Ad.3 Punktowe opracowanie planu jest następstwem uchylecia obowiązującego mpzp NT25 Kowanic – Kokoszków w obrębie działki ewid. nr 19208/28 wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 08.02.2019 r. Procedowany projekt planu NT25.I jest kontynuacją ustaleń przyjętych w planie miejscowym

			<p>ustanowieniem na tej działce zieleni urządzonej!</p> <p>Po trzecie, wbrew projektowanemu uzasadnieniu do uchwały założenia niniejszego punktowego MPZP nie są odzwierciedleniem polityki przestrzennej Miasta i nie odzwierciedlają „docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej”, gdyż nie pozwalają na zabudowę w dokładnie tych samych warunkach co sąsiednie, a więc naruszają konstytucyjną zasadę równości i niszczą konstytucyjnie chronione prawo własności.</p> <p>Po czwarte, ad. 1 b. uzasadnienia - ochrona terenów istniejącej zieleni przed zainwestowaniem nie może przeważać nad prawem własności właścicieli działki.</p> <p>Po piąte, ad. 1 c. uzasadnienia - „<i>uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w obszarze planu</i>” to zdanie nie tylko, że jest skandaliczne, ale jest również bezczelne i obraźliwe w stosunku do naszego prawa własności. Szkoła bowiem, że wzrosną wartości wszystkich nieruchomości sąsiednich, a wartość naszej spadnie do zera!</p> <p>Po szóste, ad. 1 f uzasadnienia - jest to kłamstwo, albowiem projektowany plan nie powoduje poszanowania naszego prawa własności, zaś występując o zwrot wyłączonej nieruchomości występowaliśmy o zwrot nieruchomości budowlanej, którą od samego początku chcieliśmy zabudować, dla której w chwili wydania decyzji wyłączeniowej nie było MPZP, a które to prawo zabudowy naszej własności chce się nam obecnie odebrać.</p> <p>Po siódme, co jest najbardziej skandaliczne, w projekcie uzasadnienia uchwały, ale i wcześniej w postępowaniu o wydanie decyzji WZ organ planistyczny powołuje się na „ustalenia z mieszkańcami”, „potrzeby społeczne” itp. ignorując nasze prawo własności, tymczasem okazuje się, że w sposób formalny wpłynął wyłącznie nasz jeden jedyny wniosek do planu i nie został on uwzględniony (prosimy w odniesieniu do naszej uwagi wyjaśnić na jakiej podstawie i jakim prawem w ust. 2 uzasadnienia znalazło się zdanie: „<i>Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu przedmiotowego planu</i>” Bardzo prosimy zatem o wyjaśnienie na jakiej podstawie twierdzi się, że były prośby o ustalenie przeznaczenia ZU i wprowadzenie na naszym terenie przeznaczonym pod zabudowę zieleni urządzonej z zakazem zabudowy? Kto, z kim i kiedy na ten temat rozmawiał. Interesują nas wyłącznie formalne pisma, notatki ze spotkań i protokoły. Jakim prawem, skoro nie wpłynął żaden inny wniosek poza naszym, pozbawia nas się prawa do zabudowy działki, która jest naszą własnością? Choć jednocześnie twierdzi się, że były jakieś inne uwagi i wnioski do projektu przedmiotowego planu. Projektowany MPZP rażąco narusza art. 1 ust. 3 u.p.z.p.</p> <p>Po ósme, planowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium, nie ma nic wspólnego ze spójnością sąsiednich terenów, narusza kierunki zagospodarowania przestrzennego i prowadzi do rażącego pokrzywdzenia nas, naszego prawa własności i spowodowania po naszej stronie ogromnej szkody majątkowej, której naprawienia będziemy się od Gminy Nowy Targ domagać, jeśli MPZP zostanie uchwalony w projektowanym kształcie i pozbawi nas prawa do zabudowy naszej działki.</p> <p>Po dziewiąte, podtrzymujemy wszystkie nasze wnioski zawarte we wniosku do planu z dnia 9 kwietnia 2020 r., zatem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustalenie następujących zasad i warunków podziału (podziały geodezyjne i scalenia dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu) nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę: <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.</li> </ul> </li> <li>2. Ustalenie następujących zasad obsługi terenu w zakresie miejsc do parkowania: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenach oznaczonych symbolami: MNb, w</li> </ul> </li> </ol>	<p>NT25 dla sąsiednich terenów. W poprzednio obowiązującym dla ww. działki planie miejscowym NT25 działka ta objęta była zielenią urządzonej ZU. Tereny zieleni w osiedlu Willowa były projektowane jako element struktury funkcjonalno-przestrzennej, tak funkcjonują od początku istnienia osiedla i są ważne dla mieszkańców osiedla (co wyrazili w wielokrotnie składanych sprzeciwach odnośnie przeznaczenia terenu pod zabudowę na etapie wcześniej sporządzanej zmiany plany NT25 czy innych postępowań administracyjnych dotyczących tej działki). Projektując w tym miejscu teren zieleni, na etapie koncepcji osiedla Willowa, wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu które jest niekorzystne dla innego sposobu zagospodarowania.</p> <p>Ad. 4 Prawo własności nie jest równoznaczne prawu do zabudowy. Istnieje szereg przepisów odrębnych które ograniczają prawo do zabudowy. W tym przypadku właściciele nieruchomości uzyskali prawo własności do terenu który był projektowany jako teren zieleni i funkcjonuje jako teren zieleni.</p> <p>Ad.5 Pozytywny wpływ na wartość sąsiednich nieruchomości jest niemierzalny i nieznaczny. Ustalenie w projekcie planu przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zieleni urządzonej jest zgodne ze stanem faktycznym. Uzasadnienie do projektu uchwały w tym punkcie zostanie skorygowane.</p> <p>Ad. 6 Istniejące tereny zieleni od początku powstania osiedla stanowiły własność gminy i przewidziane były jako pasy zieleni wolne od zabudowy. Obecni właściciele nieruchomości występując o zwrot wyłączonej nieruchomości mieli pełną wiedzę o tym, że teren ten jest częścią systemu obszarów zielonych istniejącego osiedla mieszkaniowego Willowa. Mieszkańcy osiedla na etapie procedur administracyjnych związanych z przedmiotową nieruchomością czy podczas składania uwag do jednego z wyłożeń projektu zmiany mpzp NT25 na przełomie 2018/2019r. , wielokrotnie zwracali uwagę, że przedmiotowa działka stanowi pas zieleni dla istniejącego osiedla na którym zlokalizowane są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zwracali również uwagę na niebezpieczeństwo osunięcia się istniejących skarp od strony budynków mieszkalnych co może doprowadzić do katastrofy budowlanej.</p> <p>Ad. 7 Do Urzędu wpłynęło kilka pism ze sprzeciwem odnośnie planów zabudowy przedmiotowej nieruchomości (m. in. sprawie decyzji o zwrocie wyłączonej nieruchomości, w postępowaniu o wydanie decyzji o wz, na etapie składania uwag do wyłożonego projektu zmiany mpzp NT25). Właściciele działek sąsiednich zwracali uwagę, na konieczność zabezpieczenia istniejącej skarpy i tym samym działek leżących powyżej przed osunięciem się, że działka objęta wnioskiem stanowi pas zieleni dla istniejącego osiedla na którym ponadto</p>
--	--	--	---	---

		<p>których realizowane będą wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, przy czym do ww. wlicza się miejsca w garażu.</p> <p>3. W zakresie przeznaczenia terenu działki ewidencyjnej numer 19208/28 oraz sposobu jej zagospodarowania, wnosząc o ustalenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z pkt 1 wniosku, usługi komercyjne, realizowane na istniejących działkach budowlanych, drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze na istniejących działkach budowlanych;</b></li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego: a) usługi realizowane jako wbudowane, b) budynki gospodarcze i garaże;</li> <li>- obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,4;</li> <li>- zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni terenu inwestycji;</li> <li>- dopuszcza się lokalizację wszystkich budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki;</li> <li>- realizacja nowych budynków oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, za wyjątkiem wymienionych w kolejnym tiret, na następujących zasadach: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) realizacja nowych budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej bliźniaczej lub szeregowej. W wypadku realizacji budynków w zabudowie zwartej bliźniaczej lub zwartej szeregowej dopuszcza się realizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,</li> <li>b) kubatura nadziemna budynków do 1500 m<sup>3</sup>,</li> <li>c) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,</li> <li>d) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>o</sup> - 49<sup>o</sup>. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,</li> <li>e) przy rozbudowie istniejących budynków oraz lokalizacji nowych budynków w granicy działki dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach w tym zrealizowanych w granicy działki,</li> <li>f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi. Zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć z długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarny nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,</li> <li>g) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków),</li> <li>h) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,</li> <li>i) w wypadku elewacji tynkowanych, stosowanie kolorów pastelowych;</li> </ul> </li> <li>- dopuszcza się na działkach o powierzchni nie</li> </ul>	<p>zlokalizowane są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Jednocześnie zwracam uwagę na niebezpieczeństwo osunięcia się istniejących skarp co może doprowadzić do katastrofy budowlanej spowodowanej osunięciem się budynku mieszkalnego zlokalizowanego powyżej. Na etapie wyłożenia projektu planu miejscowego NT25.1 Zielona do wglądu publicznego nie wpłynęła żadna uwaga ze strony mieszkańców osiedla, ponieważ projekt planu ustala dla działki ewid. nr 19208/28 tereny zieleni urządzonej.</p> <p>Ad. 8 Przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną ZU nie narusza ustaleń Studium. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych w Studium symbolem 1MN - „<i>1MN, 1aMN, 1MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz tereny 1bMN – położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny zieleni urządzonej</i>”.</p> <p>Ad.9 Nieruchomość objęta planem miejscowym pozostaje przeznaczona pod zielenią urządzoną ZU, zgodnie ze stanem faktycznym.</p>
--	--	--	---

		<p>mniej niż 500 m<sup>2</sup> lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 300 m<sup>3</sup> realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub usługowych. Całkowita wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 6 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopółciowych oraz w wypadku budynków dobudowywanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45<sup>o</sup>. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;</p> <p>- dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.</p> <p>Wnosimy o opamiętanie i niepozbawianie nas prawa do zabudowy naszej działki, którą od dnia jej wyłączenia dysponowaliśmy i dysponujemy nadal. Wnosimy o ustalenie takiego samego prawa do zabudowy jak na działkach sąsiednich.</p>	
--	--	---	--

**Załącznik Nr 3**  
do uchwały Nr .../.../2020  
Rady Miasta Nowy Targ  
z dnia ..... 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25.I (Zielona), nie wprowadza się żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.