

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Targ
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Nowy Targ**

Zgodnie z wykazem uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ, wyłożonego do wglądu publicznego, do ww. dokumentu wpłynęła jedna uwaga.

Zgodnie z treścią uwagi projektowana zmiana w studium, a w jej następstwie także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszar MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, spowoduje w konsekwencji zmianę stawki procentowej ww. opłaty rocznej z 3% na 1% wartości nieruchomości, na skutek podstawowego przeznaczenia tego terenu na cele mieszkaniowe. Wpłynie to w znacznym stopniu na uzyskiwane dochody przez Skarb Państwa i powiat, co przy opłacie rzędu 300 tys. zł rocznie w perspektywie pozostałych 69 lat trwania użytkowania wieczystego stanowi kwotę niebagatelną. W uwadze podnosi się również kwestię możliwego spadku wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany ustaleń studium.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami studium w terenie oznaczonym symbolem MW dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych jako uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenów, pod warunkiem nie tworzenia konfliktu z funkcją podstawową, w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². W związku z powyższym w terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** oznaczonych symbolem MW, ograniczeniu podlega powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, a nie możliwość lokalizacji obiektów o ww. funkcji. Lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszczona jest w obowiązującym studium aż w 12 terenach. Tereny dla lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wskazane są w studium głównie w terenach zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych na obrzeżach miasta, poza strefą zabudowy mieszkaniowej i obejmują obszary o powierzchniach od 10 do 30 ha. Ograniczenie więc ilości terenów wskazanych w studium dla lokalizowania ww. obiektów handlowych w centrum miasta jest uzasadnione i nie wpłynie w sposób znaczący na ograniczenie możliwości ich lokalizowania na terenie miasta w ogóle. Na podstawie obserwowanych zjawisk na lokalnym rynku nieruchomości można stwierdzić, iż jest on na terenie miasta Nowy Targ w wystarczający sposób nasycony obiektami wielkopowierzchniowymi. Tendencją, którą można zauważyć w wielu miastach o podobnej do Nowego Targu wielkości, jest budowa lokalnych, mniejszych centrów handlowych i marketów obsługujących mieszkańców danej dzielnicy. Teren objęty zmianą studium, w którym ograniczeniu podlega powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, zlokalizowany jest w centralnej części miasta, w sąsiedztwie terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenu, na którym już jest zlokalizowany wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Ograniczenie możliwości lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w centrum miasta jest korzystne dla struktury funkcjonalno - przestrzennej Nowego Targu oraz komfortu życia

mieszkańców miasta. Jak wykazano w Aneksie do analiz służących określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ, (BUMM, Nowy Sącz, 2020 r.), możliwe jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zwłaszcza w obrębie zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej Miasta Nowy Targ, w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, z ułatwionym dostępem do szeroko rozumianych usług publicznych i komercyjnych. Chłonność powierzchni użytkowej niezabudowanych działek, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, poza zawartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, nie przekracza zapotrzebowania określonego dla funkcji mieszkalnej i usługowej dla Miasta Nowy Targ na najbliższe 30 lat. W związku z powyższym możliwe jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obecnej zmianie studium, w miejsce wyznaczonego w dotychczasowym studium terenu usług komercyjnych. Zmiana studium „uruchamia” nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w tej zainwestowanej od wielu lat części miasta, w związku z czym gmina nie będzie zobligowana do zabezpieczenia środków finansowych związanych z koniecznym uzbrojeniem terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lub zapewnieniem niezbędnego zaplecza infrastruktury społecznej. Z uwagi na stricte komercyjny charakter inwestycji deweloperskiej ewentualny ciężar finansowy wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę pozostaje po stronie prywatnego inwestora.

Zgodnie z art. 72. ust. 3 Ustawa o gospodarce nieruchomościami ustalenie stawki opłaty rocznej użytkownika wieczystego jest zależne od określonego w umowie **celu**, na który dana nieruchomość została oddana, a zatem jej wielkość nie zależy wprost od ustaleń dokumentów planistycznych, a w szczególności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ, jak również planu miejscowego.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z zapisem proponowanym w studium funkcja lokalizowana na tym obszarze będzie funkcją mieszaną: zawierając w sobie mieszkalnictwo i usługi. Zgodnie z art. 73. ust.1 Ustawy stawkę określa się dla celu podstawowego, dla którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zatem stawka opłaty rocznej może ulec zmianie jedynie w przypadku rozwiązania dotychczasowej umowy użytkowania wieczystego i zawarcia nowej, dotyczącej wykorzystanie nieruchomości na inny cel podstawowy, np.: mieszkaniowy. Zarząd i gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa prowadzi Starosta, niezależnie od procedury planistycznej prowadzonej przez Burmistrza.

W wypadku realizacji nowej funkcji mieszanej (mieszkalnictwo + usługi) przez zewnętrznego inwestora (dewelopera), zasadne może być utrzymanie stawki procentowej na poziomie 3%, stosowanej dla pozostałych nieruchomości gruntowych (art. 72, ust. 1, pkt. 5 Ustawy), w tym wykorzystywanych na cele komercyjne, a nie jak dla celów mieszkalnictwa (np.: komunalnego) i innych celów publicznych, realizowanych przez gminę, stawki na poziomie 1% (art. 72, ust. 1, pkt. 4 Ustawy).

Drugą kwestią wymagającą podniesienia jest wartość nieruchomości, która może ulec ewentualnemu zmniejszeniu na skutek zmiany studium. Badanie obecnego rynku nieruchomości, a zwłaszcza zwartej transakcji sprzedaży przesądza o wyższym popycie na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową na terenie Miasta Nowy Targ, niż zapotrzebowanie na zabudowę usługową. Sytuacja ta będzie znajdowała również odzwierciedlenie w cenach gruntów budowlanych, zwłaszcza przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe o wysokich wskaźnikach intensywności zabudowy (zabudowa wielorodzinna), ponieważ ilość efektywnej powierzchni użytkowej mieszkalnej (tzw. PUM), którą będzie można uzyskać w wyniku docelowej zmiany dokumentów planistycznych może przewyższyć powierzchnię użytkową dopuszczonych obecnie do realizacji na tym terenie budynków usługowych. Ilość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przeznaczonych do

sprzedaży oraz lokali usługowych czyni ten teren z punktu widzenia potencjalnego dewelopera znacznie atrakcyjniejszym, niż przeznaczenie określone w planie obowiązującym, pozwalające jedynie na realizację usług komercyjnych.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż omawiany teren w chwili obecnej stanowi utwardzony plac i w części jest zabudowany obiektami zruderowanymi i zdeklasowanymi, a zatem brak jest w jego obszarze dobrze prosperujących (i przynoszących dochód) budynków usług komercyjnych. Stan faktyczny terenu, poza jego prawnym przeznaczeniem w planie, wpływa w sposób bezpośredni na wartość nieruchomości.

Należy zatem domniemać, iż proponowana zamiana studium oraz w dalszej kolejności zmiana planu przyniosą wzrost, a nie obniżenie wartości nieruchomości, co z punktu widzenia przyszłych dochodów Powiatu i Skarbu Państwa będzie okolicznością wysoce pożądaną.

W sytuacji zmiany wartości nieruchomości (zarówno jej obniżenia jak i wzrostu) Starosta Nowotarski ma możliwość aktualizacji opłaty rocznej, która stanowi właściwy procent od wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Tym samym jest to instrument umożliwiający weryfikację dochodów pozyskiwanych corocznie przez Starostę Nowotarskiego, w przewidzianym ustawowo odstępie trzech lat.

Podsumowując, na etapie sporządzenia przedmiotowej zmiany studium nie można jednoznacznie stwierdzić, czy spowoduje ona wzrost, czy spadek wartości nieruchomości. Wartość ta może być jednoznacznie określona przez rzeczoznawcę majątkowego jedynie w oparciu o przeznaczenie, które zostanie określone w nowym planie miejscowym.

W chwili opracowania omawianej zmiany studium, nie została jeszcze podjęta uchwała Rady Miasta Nowy Targ dotycząca zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.