

Projekt

z dnia 7 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Grzegorz Watycha
mgr Grzegorz Watycha

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA NOWY TARG**

z dnia 2022 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej
w Nowym Targu przy ul. Sądowej, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 9938/82 i część działki
nr ewid. 9938/234.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zmianami) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538)

Rada Miasta Nowy Targ uchwala co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, pn. zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo-usługową, garażem podziemnym, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, obiektami liniowymi, przewidzianej do realizacji w Nowym Targu przy ul. Sądowej, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 9938/82 i część działki nr ewid. 9938/234.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Watycha

ADWOKAT
LUKASZ PIROŻY
KANCELARIA ADWOKACKA
ul. Sędowa 4
30-007 Kozłe
91 800 55 12

SKARBNIK MIASTA
Ewa Bobek
mgr Ewa Bobek

UZASADNIENIE

W dniu 19 maja 2022 r. do Rady Miasta Nowy Targ za pośrednictwem Burmistrza Miasta wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą pn.: zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo-usługową, garażem podziemnym, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, obiektami liniowymi, przewidzianej do realizacji w Nowym Targu przy ul. Sądowej, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 9938/82 i część działki nr ewid. 9938/234. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lub odmowie ustalenia lokalizacji takiej inwestycji.

Wniosek obejmuje teren byłej przyzakładowej przychodni zdrowia, działającej w obrębie byłego kombinatu NZPS Podhale. Położony on jest w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 15.1 w terenie U.9 – teren zabudowy usługowej. Zgodnie z §4 ust. 6 pkt 1 planu miejscowego NOWY TARG 15.I na obszarze całego planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mieszkaniowej. Tereny produkcyjne, produkcyjno-usługowe oraz usługowe, wyznaczone w planie miejscowym, w tym objęte powyższym wnioskiem, stanowią strefę aktywności gospodarczej.

W myśl art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń planu miejscowego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze o kierunku zagospodarowania przestrzennego PW/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o wysokiej intensywności/tereny usług publicznych i komercyjnych. Istotnie w ustaleniach dla symbolu U - tereny usług publicznych i komercyjnych, Studium dopuszcza lokalizację obiektów usługowo-mieszkaniowych, ale tych zapisów nie wolno czytać w oderwaniu od pozostałych ustaleń Studium. Zwracam uwagę, że kierunki zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru to nie tylko usługi (U) ale przede wszystkim produkcja (PW). W głównych kierunkach zmian w strukturze przestrzennej Nowego Targu (*Rzdz. III – część szczegółowa, ust. 1 Kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania miasta Nowy Targ i zmian w jego strukturze przestrzennej, pkt 2 Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Nowego Targu w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów ... lit. e)*) Studium wskazuje na potrzebę zwiększenia powierzchni terenów zabudowy produkcyjnej, w tym składów i magazynów, eliminując konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Nadto, w tym samym rozdziale, ale w ust. 2 *Kierunki i wskaźniki w zakresie przeznaczenia oraz sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, pkt 2.1.1 Obszary zabudowane, w tym do przekształceń i rozwoju zabudowy – charakterystyka i zasady zagospodarowania, w ppkt 7 Studium wyraźnie mówi o tym, że **Tereny zróżnicowanej działalności gospodarczej (produkcyjnej i usługowej), objęte będą intensywnymi przekształceniami strukturalnymi. Wymagają poprawy estetyki i ład przestrzennego, poprzez porządkowanie funkcji i zabudowy***

oraz modernizację i rozbudowę systemów infrastrukturalnych, w tym układu komunikacyjnego. Ich rozwój polegać będzie na porządkowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej i eliminowaniu, bądź ograniczaniu konfliktów funkcjonalnych i ekologicznych, nie wywołując nowych. Z uwagi na te ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań, w planie miejscowym NOWY TARG 15.I wprowadzono zakaz zabudowy mieszkaniowej.

Jak ewidentnie wynika z powyższego rozwój terenów o zróżnicowanej działalności gospodarczej (produkcyjnej i usługowej), a w takich terenach położona jest nieruchomość objęta wnioskiem, polegać będzie na porządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej i eliminowaniu, bądź ograniczaniu konfliktów funkcjonalnych i ekologicznych, nie wywołując nowych. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na tereny byłych zakładów NZPS, w przyszłości wprowadzi ograniczenia w możliwość zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami planu, a w szerszej perspektywie może być źródłem konfliktów dla już funkcjonującej, licznej działalności gospodarczej (produkcyjnej i usługowej) na tym obszarze. Bezsposornie planowane przedsięwzięcie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium.

W świetle powyższych rozważań, nie można przyjąć stanowiska wnioskodawcy, który twierdzi że w tym przypadku winien mieć zastosowanie art. 5 ust. 4 ww. ustawy, który stanowi, że warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane m.in. jako tereny produkcyjne a obecnie funkcje te nie są realizowane na tych terenach. Na terenie objętym wnioskiem funkcjonowała przyzakładowa przychodnia zdrowia. Dlatego trudno jednoznacznie stwierdzić, że teren ten był terenem przemysłowym. Natomiast teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze byłego kombinatu NZPS, który był i jest obecnie wiodącym obszarem przemysłowym i usługowym Nowego Targu. Przypomnę, że na tym obszarze zlokalizowane są m.in. jedne z większych w Polsce zakładów produkcyjnych obuwia (Wojas, Demar) a łącznie działa tu kilkadziesiąt podmiotów gospodarczych. To w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem realizowany jest obecnie projekt pn. **Utworzenie strefy aktywności gospodarczej w obrębie terenów przemysłowych po byłych zakładach NZPS wraz z dobrojeniem terenów inwestycyjnych** o wartości ponad 20 mln zł.

Zgodnie z procedurą, określoną w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wystąpiono o wymagane prawem opinie do złożonego wniosku. Z 12 organów, do których wystosowano wniosek o wydanie opinii dla ww. zamierzenia inwestycyjnego:

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała opinię negatywną,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy nie zgłaszał uwag,
- Zarząd Województwa Małopolskiego pismem stwierdził, że brak jest podstaw do wydania opinii,
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny napisał o braku możliwości zajęcia stanowiska z uwagi na konieczność uzupełnienia wniosku. Uzupełniony przez wnioskodawcę wniosek został przesłany do PWIS - brak odpowiedzi,
- Małopolski Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej wydał opinię pozytywną (po terminie).

Pozostałe organy nie wyraziły swojego stanowiska, co w myśl art. 7 ust. 13 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, traktuje się jako brak zastrzeżeń. Kopie opinii przekazuje się Radzie Miasta wraz z projektem uchwały.

Nie zachodziły przesłanki do uzgodnienia planowanego zamierzenia inwestycyjnego z wymaganymi ustawą organami.

Również zgodnie z ustawą wniosek wraz z dołączonymi dokumentami został zamieszczony na stronie BIP Urzędu Miasta Nowy Targ a informacja o tym została podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty tj. na tablicy ogłoszeń. We wskazanym terminie do Urzędu Miasta wpłynęło 7 uwag sprzeciwiających się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem, w zdecydowanej większości od przedsiębiorców działających na obszarze byłego kombinatu NZPS. Ponadto, już po terminie do Urzędu Miasta wpłynęło kolejnych 9 sprzeciwów od przedsiębiorców działających w tamtym obszarze. Kopie uwag przekazuje się Radzie Miasta wraz z projektem uchwały.

Jak wynika z procedury przewidzianej ustawą, Rada gminy podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium wyznaczone tereny zabudowy wielorodzinnej obejmują obszar istniejących osiedli wielorodzinnych oraz obszary wskazane do lokalizacji tej zabudowy, które dotychczas nie zostały zagospodarowane zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium i są to:

- tereny położone pomiędzy os. Polana Szaflarska a projektowaną drogą krajową, przyszłą południową obwodnicą miasta, objęte planem miejscowym NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska),
- tereny w obrębie tzw. Glinik, pomiędzy skrzyżowaniem DK47 (Zakopianki) a ul. Tetmajera, objęte planem miejscowym NOWY TARG 27 (Gliniki),
- tereny przy ul. Ludźmierskiej – stara zajezdnia autobusowa, objęta planem miejscowym NOWY TARG 33 (Zajezdnia).

Ponadto, miasto posiada bardzo duże, niezabudowane obszary wskazane w Studium do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które są objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Są to głównie obszary w okolicy ul. Grel i os. Niwa (mpzp NOWY TARG 23 Niwa-Grel), okolice ul. Ustronie Górne i nad szpitalem (mpzp NOWY TARG 24 Dział) jak i tereny przyległe do ul. Kokoszków i Kowaniec (mpzp NOWY TARG 25 Kowaniec-Kokoszków), nie licząc nowych terenów budowlanych objętych ww. planami miejscowymi wzdłuż dróg obsługujących istniejące podgorczańskie osiedla mieszkaniowe.

Jak zauważyła Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Nowym Targu potrzeby mieszkaniowe w mieście są realizowane w całkiem innych miejscach Nowego Targu, gdzie jest jeszcze spora rezerwa terenu do wykorzystania na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej

w tym wielorodzinnej. Funkcja mieszkaniowa może się tam rozwijać bez przeszkód. Teren objęty wnioskiem nie jest ostatnim wolnym obszarem, gdzie tego typu zabudowa może powstać. W ocenie Komisji jak i Burmistrza Miasta w mieście szybciej wystąpi deficyt terenów przemysłowych i usługowych niż terenów mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, a w szczególności:

- sprzeciwu przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie byłego kombinatu NZPS,
- negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- sprzeczność wniosku ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ;
- potrzeby i możliwości rozwoju miasta wynikające ze Studium uwarunkowań, które w tym obszarze przewiduje rozwój funkcji przemysłowych i usługowych. Funkcja mieszkaniowa, po ewentualnej realizacji w tym miejscu, będzie stwarzać konflikt funkcjonalny z istniejącymi i projektowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarami przemysłowymi i usługowymi, co może doprowadzić do ograniczenia a nawet w skrajnych przypadkach do wygaszenia działalności gospodarczej na tych obszarach w przyszłości. Obawy te dzielają przedsiębiorcy prowadzący tam działalność, o czym świadczą ich uwagi złożone w trakcie postępowania;
- fakt, że potrzeby mieszkaniowe w mieście są realizowane w całkiem innych miejscach Nowego Targu, gdzie jest jeszcze spora rezerwa terenu do wykorzystania na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w tym wielorodzinnej;

przedkładam projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, pn. zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo-usługową, garażem podziemnym, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, obiektami liniowymi, przewidzianej do realizacji w Nowym Targu przy ul. Sądowej, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 9938/82 i część działki nr ewid. 9938/234 i wnoszę o jej podjęcie.

BURMISTRZ

mgr Grzegorz Watycha