

Projekt

z dnia 6 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Grzegorz Watycha**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA NOWY TARG**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ, Rada Miasta Nowy Targ uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska), uchwalonego uchwałą Nr XXXV/297/2013 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 sierpnia 2013 r., (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r., poz. 2449 z dnia 28 kwietnia 2021 r.) zmienionego uchwałą Nr XXX/327/2021 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 24 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 3340 z dnia 9 czerwca 2021 r.) oraz uchwałą Nr LVII/642/2023 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 23 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2023 r. poz. 6946 z dnia 31 października 2023 r.) zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu dotyczy terenu o symbolu 8U, zgodnie z uchwałą Nr LX/667/2023 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska).

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Targ o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

**§ 2.** Zmiana planu, o której mowa w §1 ust. 1, polega na wprowadzeniu zmian wyłącznie w ustaleniach tekstowych planu, w zakresie określonym w §3.

**§ 3.** W uchwale o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

**1. W rozdziale 12 - Ustalenia szczegółowe dla terenów, w § 27:**

- 1) w ust. 3 pkt 3) otrzymuje brzmienie:

„3) *maksymalna wysokość zabudowy – 17m, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 25m.*”.

§ 4. Ustalenia uchwały o której mowa w § 1 ust. 1, dla terenów objętych niniejszą uchwałą, co do których w §3 nie wprowadzono zmian, pozostają w dotychczasowym brzmieniu.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Targu.

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

NACZELNIK WYDZIAŁU  
*Wojciech Wotyła*  
mgr inż. Wojciech Wotyła

ADWOKAT  
ŁUKASZ AMBROŹY  
KANCELARIA ADWOKACKA  
ul. Bolesława Limanowskiego 2  
47-200 Kędzierzyn-Koźle  
NIP 199 009 65 82

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Joanna Żółtek*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Nowy Targ

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) nie powoduje konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Nowy Targ

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik2.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu  
w ikonę**

## UZASADNIENIE

Obszar objęty zmianą planu miejscowego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) obejmuje teren o symbolu 8U o pow. ok. 4 ha. Teren ten położony jest pomiędzy starą ul. Szaflarską, zrehabilitowanym składowiskiem odpadów oraz Białym Dunajcem. Teren ten jest zagospodarowany istniejącym budynkiem handlowych, w którym znajduje się m.in. sklep popularnej sieci handlowej oraz hurtownią materiałów budowlanych, która zajmuje zdecydowanie większą część tego terenu. Celem zmiany planu ma być zmiana parametrów wysokości zabudowy z obowiązujących 9 m do 17 m z dopuszczeniem jej zwiększenia do 25 m o ile będzie to wynikało z uzasadnionych potrzeb technologicznych. Jak wynika z wniosku o zmianę planu na terenie obecnej hurtowni budowlanej ma powstać obiekt rekreacyjny - park wodny. Zwiększenie wysokości do max. 25 m ma umożliwić realizację elementów wymuszonych gabarytami technologicznymi lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi ze specyfiki funkcji obiektu np. klatka schodowa obsługująca urządzenia służące rekreacji, zjeżdżalnie wodne, szyb windy itp.

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 9 lutego 2024 r., znak: OO.410.9.3.2024.AZ oraz uzgodnienie PPIS W Nowym Targu z dnia 29 stycznia 2024 r., znak: NS.90831.4.1.2024 oraz podane do publicznej wiadomości w dniach od 19.02.2024 r. do 19.03.2024 r.

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

**PN - obiekty produkcyjne, składy i magazyny o niskiej intensywności.**

Możliwa jest lokalizacja działalności produkcyjnej, w tym przetwórczej, magazynów i składów oraz jako uzupełnienie obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem). Dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniających mieszkań oraz usług komercyjnych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. [...] Graniczna wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15 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.

Szczegółowe określenie rodzajów działalności i intensywności zabudowy należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. [...]

**U – usługi** (publiczne oraz komercyjne), w tym m.in. obiekty nauki, oświaty, sportu, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, handlu, obiekty sakralne, [...] wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny zieleni urządzonej. W terenach oznaczonych symbolem U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. Obejmują tereny w różnym stopniu zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy, o różnym przeznaczeniu i zróżnicowanych rodzajach zabudowy.

Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, [...]. W terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizację obiektów usługowo-mieszkaniowych. W terenach usług zlokalizowanych w otulinie rezerwatu „Bór na Czerwonym” obowiązuje zakaz zwiększania

intensywności zabudowy w stosunku do stanu istniejącego oraz nakaz poprawy standardu istniejących usług turystycznych.

[...]. W pozostałych terenach oznaczonych symbolem U maksymalna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 70%. Graniczna wysokość budynków usługowych z wyłączeniem budynków sakralnych nie powinna przekroczyć 17 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.

W sąsiedztwie rzek i oznaczonych na rysunku studium symbolem US terenów sportowych, wskazana jest lokalizacja obiektów kubaturowych jako wolnostojących, usytuowanych dłuższym bokiem i główną kalenicą równoległe do osi rzeki Dunajec, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy winna wynosić ok. 30% powierzchni działki.

Możliwa jest zmiana podanych wyżej parametrów kształtowania zabudowy i powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak nie więcej niż o 50% w stosunku do ustalonych. [...]

W związku z powyższymi ustaleniami projektu zmiany planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) 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 26 (Równia Szaflarska) 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 Rozdziale 3 „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu” oraz w Rozdziale 10 “Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”, 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 26 (Równia Szaflarska) zawartych w Rozdziale 4 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”;
  - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) zawartych w Rozdziale 3 „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu”;
  - walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, zagospodarowania terenów oraz sposobu ich przeznaczenia w obowiązującym planie;
  - 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 26 (Równia Szaflarska) w tym zakresie;
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w Rozdziale 10 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”, 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 konsultacjach społecznych dot. zmiany planu oraz informacji o możliwości składania uwag i ankiet, w tym w postaci elektronicznej. Przebieg konsultacji społecznych został szczegółowo opisany w *Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska)*;
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co wykazane jest w dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem zmiany planu. Projekt zmiany planu przekazany do opiniowania i uzgodnień, poddany konsultacjom społecznym oraz przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta wraz z wymaganymi załącznikami został zamieszczony w BIP na stronie Urzędu Miasta Nowy Targ;
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez pozostawienie bez zmian ustaleń obowiązującego planu NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska) 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 konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga;

- 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. nie stwierdzono aktualności m.in. mpzp Nowy Targ 26 (Równia Szaflarska). Z uwagi na wpływające wnioski od właścicieli terenów zmiana ww. planu jest uzasadniona.

3. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Realizacja nowych przedsięwzięć 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. Konsultacje społeczne dot. zmiany planu trwały od 2 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. Spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego odbyło się w dniu 21 maja 2024 r. o godz. 18<sup>00</sup>. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi natomiast wypełniono 23 ankiety.

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

**BURMISTRZ**  
*Grzegorz*  
**mgr Grzegorz Watycha**

**ACZELNIK WYDZIAŁU**  
*Watycha*  
**mgr inż. Wojciech Watycha**