

**ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB**  
**ROZWOJOWYCH MIASTA NOWY TARG**

Aneks  
dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ

**- teren przy ul. Ludźmierskiej -**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**DO UCHWAŁY Nr** **……………….**

**RADY MIASTA NOWY TARG**

**z dnia** **….…….. 2024 r.**

**Nowy Targ, 2024 r.**

Zespół autorski:

|  |  |
| --- | --- |
| mgr inż. Justyna Maśko - Osiadacz | Projektant urbanista |
| mgr inż. Małgorzata Maśko-Horyza | Projektant urbanista |
| Dr inż. Jarosław Osiadacz | Analizy społeczno - ekonomiczne |

**Spis treści**

[1. Dokumenty podstawowe 4](#_Toc109036386)

[2. Wstęp 5](#_Toc109036387)

[3. Prognozy demograficzne 6](#_Toc109036388)

[4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy 7](#_Toc109036389)

[5. Bilans terenu 8](#_Toc109036390)

[5.1. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę 8](#_Toc109036391)

[5.2. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, innych niż wyznaczone w zwartej strukturze 8](#_Toc109036392)

[5.3. Określenie potencjalnej powierzchni użytkowej, która może powstać w wyniku zmiany Studium 9](#_Toc109036393)

[6. Wnioski 11](#_Toc109036394)

1. **Dokumenty podstawowe**
2. ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA NOWY TARG – *DBPU Sp. z o.o. Wrocław – 2016*
3. ANEKS do opracowania „ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA NOWY TARG” - *Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska, Nowy Sącz – maj 2020*
4. Aneks dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ - os. Marfiana Góra - Nowy Targ, lipiec 2021 r.
5. **Wstęp**

Uchwałą Nr XLI/443/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 r. Rada Miasta Nowy Targ przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium, która obejmuje tereny w rejonie istniejącej betoniarni przy ul. Ludźmierskiej.

W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne; prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione; migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju; możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

„Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ” zostały sporządzone w 2016 r. w związku z procedowaną wówczas zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ przez DPBU SP. z o.o. z Wrocławia.

Na potrzeby zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXIII/246/2020 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 12 października 2020 został sporządzony w maju 2020 r. aneks do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ” przez Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska.

Również przy zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ - os. Marfiana Góra, przyjętej uchwałą Nr XXVII/399/2021 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 22 grudnia 2021 r., wykonano aneks do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ” przez Zespół autorski w składzie mgr inż. Wojciech Watycha oraz mgr Magdalena Czyszczoń.

Z uwagi na bardzo niewielki obszar zmiany Studium obejmujący ok. 5,7 ha, nie ma konieczności przy prognozach demograficznych uwzględniać migracji na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

W związku z powyższym, niniejsze opracowanie jest jedynie uzupełnieniem powyższego aneksu uwzględniającym aktualne dane demograficzne oraz bilans terenu uwzględniający obszar objęty zmianą co pozwoli ocenić na ile planowane zmiany odpowiadają potrzebom i możliwościom rozwojowym miasta Nowy Targ.

1. **Prognozy demograficzne**

W odniesieniu do aneksu z 2021r. dokonano korekty prognozy uzupełniając dane GUS za 2020 i 2021 r.

Tabela 1: Liczba ludności Miasta Nowy Targ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
| 33 412 | 33 361 | 33 373 | 33 293 | 33 257 | 33 212 |

*Źródło: GUS – Statystyczne Vademecum Samorządowca 2022*

We wcześniejszej prognozie ustalono trend wynoszący około 0,008% rocznie, w oparciu o założenie, że w dłuższej perspektywie czasowej poprzednich lat (od 2005 r.), pomimo nieznacznych spadków przyrostu w pojedynczych latach, obserwowano stałą tendencje wzrostową[[1]](#footnote-1).

Niestety założenia tego nie potwierdzają ani dane bieżące (Tabela 1.) ani prognoza ludności gmin GUS (Tabela 2.). Z drugiej strony procesy demograficzne charakteryzują się dynamiką uzależnioną od tak wielkiej ilości zmiennych, że wskazane dodatnie tempo przyrostu mieści się w zakładanym przedziale ufności.

Tabela 2: Prognoza ludności Miasta Nowy Targ do 2030 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
| 33 412 | 33 346 | 33 267 | 33 187 | 33 094 | 32 995 | 32 882 | 32 760 | 32 635 | 32 503 | 32 356 | 32 203 | 32 042 | 31 872 | 31 693 |

*Źródło: GUS – prognoza ludności gmin 2017-2030*.

**W wyniku uprzednio przeprowadzonych analiz ustalono, iż na skutek wolniejszego tempa wzrostu prognozowanej liczby ludności, w 2050 roku wyniesie ona około 34 238 osób. W niniejszym aneksie podtrzymuje się takie ustalenie, jako mieszczące się w marginesie błędu.**

1. **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej   
   i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Obszar objęty zmianą obsługiwany jest obecnie przez **drogę publiczną** – ul. Ludźmierską. Po wybudowaniu drogi krajowej nr 47 (tzw. „Zakopianki”), teren istniejącej betoniarni oraz tereny planowane pod powiększenie węzła betoniarskiego, obsługiwane będą przez drogi wewnętrzne, zrealizowanie w ramach budowy drogi krajowej oraz przez samego Inwestora, po powiększeniu terenu inwestycji, wzdłuż północno – zachodniego terenu inwestycji.

W związku z powyższym nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych w tym terenie. Istniejące i projektowane tereny inwestycyjne w tym obszarze będą obsługiwane z drogi publicznej poprzez indywidualne zjazdy lub drogi wewnętrzne.

Teren ten w części południowej i wschodniej uzbrojony jest w sieć **kanalizacji sanitarnej**. Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr XXVI/286/2020 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 28 grudnia 2020 r. (Dz. Urzęd. Woj. Małopolskiego z dnia 8 stycznia 2021 r., poz. 229) w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Nowy Targ, tylko ta część obszaru objętego zmianą Studium objęta jest ww. aglomeracją.

Obszar istniejącej jak i projektowanej zabudowy uzbrojony jest w sieć **wodociągową**. Nie przewiduje się budowy gminnej sieci wodociągowej, a jedynie nowe przyłącza.

Biorąc pod uwagę przyszły kierunek przeznaczenia terenów objętych zmianą – **infrastruktura społeczna** dla obszaru objętego zmianą – nie jest wymagana.

**Mając na uwadze powyższe ustalenia, zmiana Studium obejmująca tereny w rejonie istniejącej betoniarni przy ul. Ludźmierskiej,** **nie wiąże się z nowymi inwestycjami służącymi realizacji zadań własnych Miasta Nowy Targ**.

1. **Bilans terenu**
   1. **Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Zgodnie z wyliczeniami zawartymi w Aneksie do opracowania „*Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ*” Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska ustalono maksymalne zapotrzebowanie na tereny o podstawowej funkcji mieszkalnej, usług publicznych i komercyjnych oraz produkcji, składów i magazynów, dla prognozowanego wzrostu liczby ludności miasta Nowy Targ w perspektywie roku 2050.

Tabela 4: Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Funkcja zabudowy** | **Maksymalne zapotrzebowanie** **na nową zabudowę w** **perspektywie 30 lat** | **Maksymalne** **zapotrzebowania** **powiększone o 30%** |
| **powierzchnia użytkowa [m2]** | |
| **mieszkalna** | 1 048 863 | 1 363 522 |
| **usługi publiczne** | 547 531 | 711 790 |
| **usługi komercyjne** | 3 135 380 | 4 075 994 |
| **produkcja, składy i magazyny** | **516 014** | **670 819** |

*Źródło: aneks do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ” przez Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska*

**Chłonność terenów „produkcji, składów i magazynów” w perspektywie 2050 określono (z dopuszczalnym powiększeniem o 30%) na 670 819 m2.**

* 1. **Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, innych niż wyznaczone w zwartej strukturze**

Zgodnie z wyliczeniami zawartymi w Aneksie do opracowania „*Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ*” Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska wyznaczono chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczoną w planach miejscowych. Od sporządzenia ww. aneksu nie zaszły żadne okoliczności mające wpływ na te wyliczenia.

Tabela 5: Faktyczna chłonność niezabudowanych terenów wyznaczonych w planach miejscowych poza zwartą strukturą (wolna powierzchnia użytkowa).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **Funkcje zabudowy** | mieszkalna | usługi publiczne | usługi komercyjne | produkcja, składy i magazyny |
| powierzchnia użytkowa [m2] | | | |
| [1] | Powierzchnia użytkowa w dotychczasowych planach | 2 089 327 | 332 594 | 2 852 486 | 258 340 |
| [2] | Przyrost powierzchni użytkowej po zmianie planów | + 23030 | 0 | +53105 | 0 |
| [3] | Ubytek powierzchni użytkowej po zmianie planów | 0 | 0 | -17892 | - 41 036 |
| [4] | SUMA [1] + [2] + [3] | 2 112357 | 332 594 | 2 887 699 | 217 304 |
| [5] | Istniejąca powierzchnia użytkowa | 900 227 | 130 865 | 126 747 | 60 492 |
| [6] | Chłonność istniejącej struktury 5% [5] | 45 011 | 6 543 | 6 337 | 3 025 |
| [7] | Wolna powierzchnia użytkowa w mpzp  [4]-[5]-[6] | **1 167 119** | **195 185** | **2 754 615** | **153 787** |

*Źródło: aneks do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ" przez Biuro Urbanistyczne - Maria Modzelewska*

**Wg przedstawionych wyliczeń, w obszarze miasta Nowy Targ, istnieje wolna powierzchnia użytkowa dla terenów „produkcji, składów i magazynów”, w ilości 153 787 m2.**

* 1. **Określenie potencjalnej powierzchni użytkowej, która może powstać w wyniku zmiany Studium**

Zgodnie z obowiązującym Studium w terenie objętym zmianą wyznaczone jest 0,8 ha terenów o kierunku zagospodarowania PW/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o wysokiej intensywności, tereny usług publicznych i komercyjnych. Natomiast w obowiązującym planie miejscowym NOWY TARG 36 Ludźmierska II pod funkcje P/U przeznaczono 1,82 ha, zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu.

W obszarze tym, po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenu a przede wszystkim wniosku inwestora, wyznaczono obszar **1ha** terenów PW/U.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu (mpzp NOWY TARG 36 Ludźmierska II), dla terenu istniejącej betoniarni przyjęto następujące parametry zabudowy:

* intensywność zabudowy 40%
* wskaźnik redukujący powierzchnię zabudowy brutto do powierzchni użytkowej netto (powierzchnia klatek schodowych, korytarzy, grubość murów) – wynoszący dla zabudowy 0,9 – analogicznie jak we wcześniejszych opracowaniach.

Tabela 6: Zestawienie potencjalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej, która może powstać w wyniku projektowanej zmiany Studium w poszerzonym tereniePW/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o wysokiej intensywności, tereny usług publicznych i komercyjnych

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Funkcja zabudowy** | **Powierzchnia gruntu [m2]** | **Wskaźnik redukujący pow. całkowitą zabudowy do pow. użytkowej** | **Prognozowana pow. zabudowy**  **[m2]** |
| produkcja, składy i magazyny | 10 000 | 0,9 | 4 000 |

**Wzrost powierzchni użytkowej na obszarach o funkcji „produkcji, składów i magazynów” o 4 000 m2 konsumuje 2,6% dostępnej wolnej powierzchni użytkowej wyznaczonej w rozdziale 5.2.**

1. **Wnioski**

Z przeprowadzonych analiz jednoznacznie wynika, że oszacowana rezerwa terenów do zagospodarowania poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest wystarczająca aby dokonać kolejnych zmian polegających na poszerzeniu terenów PW/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o wysokiej intensywności, tereny usług publicznych i komercyjnych w rejonie istniejącej betoniarni przy ul. Ludźmierskiej.

Skala tych zmian nie jest duża – ok. 1 ha terenów tj. 4 000 m2 potencjalnej powierzchni użytkowej, stąd pozostaje jeszcze do wykorzystania znaczna rezerwa powierzchni użytkowej (149 787 m2), umożliwiająca w przyszłości kolejne zmiany Studium, polegające na korektach granic terenów wskazanych do zabudowy, w zależności od potrzeb rozwojowych miasta.

Planowane zmiany Studium nie wymagają obecnie dodatkowych nakładów na uzbrojenie tych terenów w infrastrukturę techniczną. Rozwój terenów inwestycyjnych będzie się odbywał przede wszystkim poprzez rozbudowę istniejącego węzła betoniarskiego, w oparciu i z wykorzystaniem istniejącej tam infrastruktury technicznej.

W związku z wykupem terenów przyległych do betoniarni oraz biorąc pod uwagę budowę drogi krajowej, która całkowicie zmienia charakter terenów przyległych, właściciel wystąpił o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny produkcyjne i magazynowe. Biorąc pod uwagę aktualne zagospodarowanie terenów sąsiednich pozostawienie terenów rolnych w tym miejscu, nie ma uzasadnienia.

1. *Źródło: ANEKS do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ”, Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska – 2020.* [↑](#footnote-ref-1)