

**Projekt**

z dnia 31 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

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

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
NOWY TARG 25 (KOWANIEC- KOKOSZKÓW)**

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami), Rada Miasta Nowy Targ,

**§ 1.**

uchwała zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (KOWANIEC-KOKOSZKÓW) przyjętego Uchwałą Nr XI/89/2015 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 20 lipca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 4 sierpnia 2015 r., poz. 4755) po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (KOWANIEC-KOKOSZKÓW) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ, przyjętego Uchwałą Nr VIII/72/2019 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 20 maja 2019 roku.

2. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

**§ 2.**

**PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (KOWANIEC-KOKOSZKÓW), obejmuje tereny o powierzchni 19,27 ha i składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 stanowiącym rysunek zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2000, na którym oznaczono obszary objęte zmianą.

2. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

**§ 3.**

Zmienia się tekst ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 25 (KOWANIEC- KOKOSZKÓW), w sposób następujący:

1. W rozdziale 2 - Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem, w §4. - Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

"6) obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych: dla rzeki Dunajec na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (wody Q10% i Q1%) oraz dla potoku Kowaniec wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”;

2) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. Obowiązek lokalizacji nowych budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od dróg publicznych i wewnętrznych. W wypadku braku ich wyznaczenia na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja nowych budynków przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, ale w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne, a od dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 5 m".

3) ust. 19 otrzymuje brzmienie:

"19. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują: wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej dla rzeki Dunajec: obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz dla potoku Kowaniec obszary wyznaczone na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”.

2. W rozdziale 2 - Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem, w §5. - Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

"7. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych lub scentralizowanych źródeł ciepła;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje stosowanie systemów uwzględniających przepisy odrębne dotyczące ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) w terenach objętych siecią gazową, w noworealizowanych budynkach, jako podstawowe źródło ciepła obowiązek stosowania gazu ziemnego, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2.”;

2) ust. 10 dodaje się pkt 7 o następującym brzmieniu:

"7) Dopuszcza się realizację ścieżki przyrodniczej, której przebieg z wykorzystaniem istniejących dróg polnych i leśnych pokazano na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami R1 i ZL.1”.

3. W rozdziale 3 - Ustalenia planu dla terenów przyrodniczych, w §6. - Ustalenia dla terenów wód i zieleni:

- 1) w ust. 4 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenów WS/ZI.2a, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi potoków , oznaczone symbolem WS/ZI.2a- pow. 9,21 ha.”
- 2) w ust. 5 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów ZL.1 w związku z czym pierwsze zdanie ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.1- pow. 254,34 ha.”;

3) w ust. 8 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenów ZU.2., w związku z czym pierwsze zdanie ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZU.1 – pow. 0,30 ha, ZU.2 – pow. 0,23 ha, ZU.3 – pow. 0,08 ha, ZU.4. – pow. 0,08 ha, ZU.5 – pow. 0,22 ha, ZU.6 – pow. 0,05 ha, ZU.7 – pow. 0,04 ha, ZU.8 – pow. 0,08 ha, ZU.9 – pow. 0,03 ha.”;

4. W rozdziale 3 - Ustalenia planu dla terenów przyrodniczych, w §7. - Ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo:

1) w ust. 1 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów R.1, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Tereny rolne oznaczone symbolami R.1 – pow. 31,20 ha.”;

2) w ust. 3 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów RZ.1, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Tereny rolne oznaczone symbolami RZ.1 – pow. 98,74ha.”;

3) w ust. 4 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów RZ.2, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Tereny rolne oznaczone symbolami RZ.2 – pow. 30,21ha.”;

4) w ust. 5 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów RZ/US.3, w związku z czym ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Tereny rolne oznaczone symbolami RZ/US.3 – pow. 2,97ha.”;

5) w ust. 5 skreśla się ustalenia zawarte w pkt 4 lit.: a, f.

5. W rozdziale 4 - Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych - zabudowa mieszkaniowa, w §8. - Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) w ust. 1 zmienia się cyfry określające powierzchnie terenów MN.4, MN.13, MN.17, MN.28 MN.36, MN.41, MN.45, oraz dodaje się symbole: MN.46 - pow.0,09 ha i MN.47 - pow.0,61 ha, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN.1 – pow. 6,66 ha, MN.2 – pow. 2,41 ha, MN.3 – pow. 10,19 ha, MN.4 – pow. 1,38 ha, MN.5 – pow. 4,98 ha, MN.5a – pow. 0,27 ha, MN.6 – pow. 1,72 ha, MN.7 – pow. 2,16 ha, MN.8 – pow. 0,36 ha, MN.9 – pow. 9,65 ha, MN.10 – pow. 0,68 ha, MN.11 – pow. 1,77 ha, MN.12 – pow. 11,51 ha, MN.13 – pow. 4,64 ha, MN.14 – pow. 0,81 ha, MN.15 – pow. 2,26 ha, MN.16 – pow. 0,43 ha, MN.17. – pow. 0,63 ha, MN.18 – pow. 0,41 ha, MN.19 – pow. 2,84 ha, MN.20 – pow. 1,55 ha, MN.21 – pow. 0,81 ha, MN.22 – pow. 0,46 ha, MN.23 – pow. 2,34 ha, MN.24 – pow. 1,68 ha, MN.25 – pow. 0,68 ha, MN.26 – pow. 0,38 ha, MN.27 – pow. 4,57 ha, MN.28 – pow. 3,33 ha, MN.29 – pow. 0,32 ha, MN.30 – pow. 2,34 ha, MN.31 – pow. 0,75 ha, MN.32 – pow. 1,53 ha, MN.33 – pow. 2,01 ha, MN.34 – pow. 0,68 ha, MN.35 – pow. 0,11 ha, MN.36 – pow. 0,27 ha, MN.37 – pow.0,37 ha, MN.38 – pow. 3,68 ha, MN.39 – pow. 1,02 ha, MN.40 – pow. 2,52 ha, MN.41 – pow. 1,10 ha, MN.42 – pow. 1,74 ha, MN.43 – pow. 4,01 ha, MN.44 – pow. 3,59 ha, MN.45 – pow. 1,18 ha, MN.46 – pow. 0,61 ha.”;

2) w ust. 1 pkt 1 ustalenia dla liter od lit.a do lit.d otrzymują brzmienie:

"a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust.15,

b) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m2, zgodnie z § 4 ust.15,

c) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych(nie mniej niż 5 pokoi), na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m2, zgodnie z § 4 ust.15,

d) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze - na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m2, zgodnie z § 4 ust.15;"

3) w ust. 2 zmienia się cyfry określające powierzchnie terenów: MNa.3, MNa.4, MNa.5, MNa.6, MNa.12, MNa.18, oraz dodaje symbole: MNa.17a – pow. 1,62 ha, MNa.18a – pow. 1,47 ha, MNa.18b – pow. 0,80 ha, MNa.18c – pow. 1,44 ha, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MNa.1 – pow. 3,23 ha, MNa.2 – pow. 2,11 ha, MNa.3 – pow. 9,45 ha, MNa.4 – pow. 2,45 ha, MNa.5 – pow. 1,94 ha, MNa.6 – pow. 8,41 ha, MNa.7 – pow. 4,57 ha, MNa.8 – pow. 0,83 ha, MNa.9 – pow. 6,05 ha, MNa.10 – pow. 0,69 ha, MNa.11 –

pow. 0,60 ha, MNa.12 – pow. 1,78 ha, MNa.13 – pow. 0,26 ha, MNa.14 – pow. 0,59 ha, MNa.15 – pow. 1,03 ha, MNa.16 – pow. 0,58 ha, MNa.17 – pow. 1,62 ha, MNa.17a – pow. 0,49 ha, MNa.18 – pow. 1,68 ha, MNa.18a – pow. 1,47 ha, MNa.18b – pow. 0,80 ha, MNa.18c – pow. 1,44 ha, MNa.19 – pow. 1,34 ha, MNa.20 – pow. 4,38 ha, MNa.21 – pow. 5,48 ha, MNa.22 – pow. 4,57 ha, MNa.23 – pow. 1,20 ha.";

4) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

" 1) Przeznaczenie terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;"

5) w ust. 3 pkt 1, lit.a otrzymuje brzmienie:

"a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15,"

6) w ust. 4 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenów MNc.3, MNc.17, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MNc.1 – pow. 1,08 ha, MNc.2 – pow. 1,16 ha, MNc.3 – pow. 1,71 ha, MNc.4 – pow. 2,31 ha, MNc.5 – pow. 0,26 ha, MNc.6 – pow. 0,04 ha, MNc.7 – pow. 0,12 ha, MNc.8 – pow. 0,14 ha, MNc.9 – pow. 0,81 ha, MNc.10 – pow. 3,80 ha, MNc.11 – pow. 11,23 ha, MNc.12 – pow. 1,10 ha, MNc.13 – pow. 0,77 ha, MNc.14 – pow. 0,61 ha, MNc.15 – pow. 1,83 ha, MNc.16 – pow. 0,45 ha, MNc.17 – pow. 4,04 ha."

7) w ust. 4 pkt 1 ustalenia dla liter od lit. a do lit. c otrzymują brzmienie:

"a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych zgodnie z § 4 ust. 15,

b) budownictwo rekreacji indywidualnej, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych zgodnie z § 4 ust. 15,

c) budownictwo zagrodowe, realizowane na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> zgodnie z § 4 ust.15, z dopuszczeniem jego wykorzystania dla funkcji agroturystycznej;"

8) w ust. 4 zmienia się ustalenia pkt 6 litery: b, d, f i h, oraz ustalenia pkt 7, w związku z czym pkt 6 i 7 otrzymują brzmienie:

"6) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych na następujących zasadach:

a) zakaz realizacji nowych budynków w zabudowie szeregowej,

b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego do 1500 m<sup>3</sup>, a budynku rekreacji indywidualnej do 800 m<sup>3</sup>, z wyłączeniem terenu MNc.9, w którym kubatura nadziemna budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 2000 m<sup>3</sup>

c) całkowitej wysokości budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 11 m, a budynków rekreacji indywidualnej 9 metrów,

d) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 300 – 490. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych, a w terenie MNc.9, dachów płaskich i jednospadowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit.d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,



- f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz realizacji głównych połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d). 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 1 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
- 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),
- h) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemno szary, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
- i) w wypadku elewacji tynkowanych, stosowanie kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nadziemnej do 400 m<sup>3</sup> i całkowitej wysokości do 6m, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych w zabudowie zagrodowej o kubaturze nadziemnej do 800 m<sup>3</sup> i całkowitej wysokości nie przekraczającej 9m. Całkowita wysokość podlegających nadbudowie budynków gospodarczych i inwentarsko – skladowych w zabudowie zagrodowej, nie może przekroczyć wysokości 9 metrów. Przy rozbudowie istniejących budynków gospodarczych i inwentarsko – skladowych w zabudowie zagrodowej, dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację zastosowanych w istniejących budynkach rozwiązań. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku budynków dobudowywanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 450. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemno szary, 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;"
- 9) w ust. 5 pkt 1, otrzymuje brzmienie:
- "1) Przeznaczenie terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych zgodnie z § 4 ust. 15;"
- 10) w ust. 6 dodaje się symbole: MN/U.14 - pow. 0,17 ha, MN/U.15 - pow. 1,66 ha oraz MN/U.16 - pow. 0,10 ha, MN/U.17 - pow. 0,18ha, w związku z czym pierwsze zdanie w ust. 6 otrzymuje brzmienie: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: MN/U.1 – pow. 1,53 ha, MN/U.2 – pow. 0,82 ha, MN/U.3 – pow. 0,24 ha, MN/U.4 – pow. 0,34 ha, MN/U.5 – pow. 1,62 ha, MN/U.6 – pow. 0,19 ha, MN/U.7 – pow. 0,34 ha, MN/U.8 – pow. 0,21 ha, MN/U.9 – pow. 0,12 ha, MN/U.10 – pow. 0,101 ha, MN/U.11- pow. 0,09 ha, MN/U.12- pow. 0,19 ha, MN/U.13- pow. 0,10 ha, MN/U.14- pow. 0,17 ha, MN/U.15- pow. 1,66 ha, MN/U.16- pow. 0,10 ha, MN/U.17- pow. 0,18 ha ."
- 11) w ust. 6 pkt 1 ustalenia dla liter od lit.a do lit.c otrzymują brzmienie:
- " a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15,
- b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15,
- c) usługi, realizowane jako budynki wolnostojące, na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;"
- 12) w ust. 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego: wbudowane usługi komercyjne na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;"

13) w ust. 6 zmienia się ustalenia pkt 5 lit. d i h, w związku z czym pkt 5 otrzymuje brzmienie:

"5) Realizacja nowych budynków oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, za wyjątkiem wymienionych w pkt.6, na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym bliźniaczej. W wypadku zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
- b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego i drobnej wytwórczości do 1500 m<sup>3</sup>, a budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi do 2500 m<sup>3</sup>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MN/U.7, w którym dopuszcza się kubaturę budynku usługowego lub budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi do 3500 m<sup>3</sup>,
- c) całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym z wbudowanymi usługami komercyjnymi i budynków drobnej wytwórczości nie może przekroczyć 11 m, a budynków realizujących usługi komercyjne - 13 metrów,
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 350 – 490. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych, a w terenach oznaczonych symbolami, MN/U.6 i MN/U.8 również dachów płaskich i jednospadowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
- 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,
- 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 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
- 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),
- h) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
- i) w wypadku elewacji tynkowanych, stosowanie kolorów pastelowych;"

14) w ust. 6 dodaje się pkt 9 o następującym brzmieniu:

"9) W terenie oznaczonym symbolem MN/U.15 w wypadku utrzymania istniejącego schroniska dla psów obowiązuje zakaz jego rozbudowy do obiektu w którym przebywa więcej niż 450 psów jednocześnie lub 22,5 DJP w rozumieniu przepisów odrębnych."

6. W rozdziale 5 - Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych - zabudowa mieszkaniowa, w §9. - Ustalenia dla wszystkich terenów budownictwa rekreacji indywidualnej w ust. 1 dodaje się symbol : ML.3 - pow. 0,49 ha, ML.4 - pow. 0,12 ha, ML.5 - pow. 0,11 ha, ML.6 - pow. 0,05 ha, w związku z czym pierwsze zdanie w ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Tereny budownictwa rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ML.1 – pow.0,09 ha, ML.2 – pow. 0,07 ha, ML.3 - pow. 0,49 ha, ML.4 - pow. 0,12 ha, ML.5 - pow. 0,11 ha, ML.6 - pow. 0,05ha, ML.7 - pow. 0,14 ha. "

7. W rozdziale 5 - Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych - zabudowa usługowa, w §10. Ustalenia dla terenów usług publicznych:

- 1) w ust. 1 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenu UPi.1, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: UPi.1 – pow. 0,19 ha.”;
- 2) dodaje się ust. 8 o następującym brzmieniu:

"7. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem UP.1 – pow. 2,16 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie terenu - usługi publiczne z zakresu ochrony i opieki zdrowotnej oraz opieki społecznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – obiekty i urządzenia sportowe, usługi komercyjne, mieszkalnictwo;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% pow. terenu inwestycji;
- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,35;
- 6) Realizacja nowych budynków usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:
  - a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 17 metrów,
  - b) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 350 – 490. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
  - c) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. b) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań, a także stosowanie dachów płaskich, jednospadowych,
  - d) 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. c) 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 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
  - e) 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),
  - f) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: szary, grafitowy,
  - g) stosowanie na elewacjach budynków drewna w kolorze naturalnym, kamienia, tynków w kolorze białym, odcieniach szarości lub beżu;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Całkowita wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 6 metrów. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku dobudowanych do istniejących budynków, dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 450. 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;

- 8) Dostęp do terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 9) Realizacja miejsc postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 25 miejsc w tym nie mniej niż 5 stanowisk postojowych dla samochodów z kartą parkingową".

8. W rozdziale 5 - Ustalenia planu dla terenów osiedleńczych - zabudowa usługowa, w 11. - Ustalenia dla terenów usług komercyjnych:

- 1) w ust. 2 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenu U.2, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U.2 – pow. 0,22 ha,";
- 2) w ust. 3 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenu U.3, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 6 otrzymuje brzmienie: „Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: U.3 – pow. 1,55 ha."
- 3) w ust. 3 pkt 7 lit. a otrzymuje brzmienie:

"a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów,"

- 4) skreśla się ust. 5 i ustalenia w nim zawarte;
- 5) w ust. 6 zmienia się cyfrę określającą powierzchnię terenu Uh.5, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 6 otrzymuje brzmienie: „Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: Uh.3 – pow. 0,27 ha, Uh.4 – pow. 0,38 ha, Uh.5 – pow. 0,10 ha."
- 6) wprowadza się ust. 7 o następującym brzmieniu;

"7. Tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US.1– pow. 8,67 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny narciarskich tras zjazdowych z usługami komercyjnymi związanymi z ich obsługą;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolne użytkowania jako łąki i pastwiska;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% pow. terenu działki budowlanej;
- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,35;
- 6) Dopuszcza się lokalizację:
- a) narciarskich tras zjazdowych, snowboardowych i biegowych z urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej,
- b) wyciągów narciarskich, w tym nie więcej niż dwóch osobowych kolei linowych. Całkowita wysokość podpór kolei linowej nie większa niż 20 m,
- c) toru saneczkowego,
- d) ciągów spacerowych, ścieżek i szlaków rowerowych,
- e) obiektów związanych z instalacją sztucznego śnieżenia, odwodnienia i oświetlenia tras narciarskich, a także infrastruktury związanej ze sportowym i rekreacyjnym korzystaniem z terenów,
- f) obiektów i wiat dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb zaśnieżania i utrzymywania stoków o całkowitej wysokości nie przekraczającej 10 m,
- g) w terenie oznaczonym na rysunku planu poziomymi szrafami:
- górnych stacji osobowych kolei linowych o całkowitej wysokości nie przekraczającej 15 metrów,
  - budynku o funkcji gastronomicznej, o kubaturze nadziemnej do 4000 m<sup>3</sup> i całkowitej wysokości do 12 metrów;

- budynków: socjalno – administracyjnych, technicznych i gospodarczych (pomieszczenie dla operatora wyciągu z zapleczem technicznym, kasy biletowe, pomieszczenie dla serwisu narciarskiego, obiektów i wiat dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb zaśnieżania i utrzymywania stoków, itp.) z urządzeniami towarzyszącymi, z zakazem lokalizacji w nich miejsc noclegowych na wynajem. Ww. funkcje mogą być realizowane w budynkach wolnostojących lub łączonych w zespoły zabudowy o całkowitej wysokości budynków nie większej niż 7 m i łącznej pow. zabudowy do 500 m<sup>2</sup>,
  - zbiornika wody do celów p/pożarowych i sztucznego śnieżenia tras narciarskich,
- 7) Obowiązek zadarnienia terenów trasy zjazdowej w celu zabezpieczenia stoków przed erozją oraz ich rekultywacji materiałem miejscowym tak, aby nie odróżniały się one od przyległych łąk;
  - 8) Obowiązuje prowadzenie tras zjazdowych z maksymalnym wykorzystaniem naturalnej konfiguracji terenu dla zminimalizowania robót ziemnych, zmierzających do sztucznego kształtowania podłużnego i poprzecznego profilu trasy;
  - 9) Dostęp do terenów z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku drogi publicznej klasy lokalnej oraz poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;
  - 10) Obsługa w zakresie miejsc postojowych na terenie ogólnodostępnego parkingu oznaczonego symbolem KS.1, w tym nie mniej niż 3 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe."

9. W rozdziale 7 - Ustalenia planu dla terenów komunikacji, w §13. - Ustalenia planu dla terenów dróg,

- 1) w ust. 3, zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów: KDD.2, KDD.5, KDD.7 i KDD.12 dodaje się symbole: KDD.15 - pow. 0,65 ha, KDD.16 - pow. 0,40 ha, w związku z czym pierwsze zdanie ust. 3 otrzymuje brzmienie: " Tereny komunikacji, oznaczone symbolami: KDD.1 – pow. 1,49 ha, KDD.2 – pow. 1,79 ha, KDD.3 – pow. 0,57 ha, KDD.4 – pow. 0,63 ha, KDD.5 – pow. 0,71 ha, KDD.6a – pow. 0,25 ha, KDD.7 – pow. 1,05ha, KDD.8 – pow. 1,01 ha, KDD.10 – pow. 0,62 ha, KDD.12 – pow. 1,61 ha, KDD.14 - pow. 0,41 ha, KDD.15 – pow. 0,65 ha, KDD.16 – pow. 0,40 ha."
- 2) w ust. 7 zmienia się cyfrę określającą powierzchnie terenów KDW.8 i KDW.9, skreśla się symbol KDW.11 - pow.0,24 ha oraz dodaje się symbole: KDW.28 - pow. 0,16 ha, KDW.29 - pow. 0,09 ha, KDW.30 - pow. 0,14 ha, KDW.31 - pow. 0,10 ha, KDW.32 - pow. 0,11 ha, KDW.33 - pow. 0,16 ha, w związku z czym pierwsze zdanie w ust. 7 otrzymuje brzmienie: "Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW .1– pow. 0,18 ha, KDW.5 – pow. 0,17 ha, KDW.8 – pow. 0,19 ha, KDW.9 – pow. 0,04 ha, KDW.10 – pow. 0,23 ha, KDW.12 – pow. 0,29 ha, KDW.13 – pow. 0,24 ha, KDW.14 – pow.0,20 ha, KDW.15 – pow. 0,19ha, KDW.16 – pow. 0,06 ha, KDW.18 – pow. 0,15 ha,KDW.19 – pow. 0,35 ha, KDW.22 – pow. 0,08 ha,KDW.23 – pow. 0,17 ha, KDW.28 - pow. 0,21 ha, KDW.29 - pow. 0,09 ha, KDW.30 - pow. 0,14 ha, KDW.31 - pow. 0,10 ha, KDW.32 - pow. 0,11 ha, KDW.33 - pow. 0,16 ha."

#### § 4.

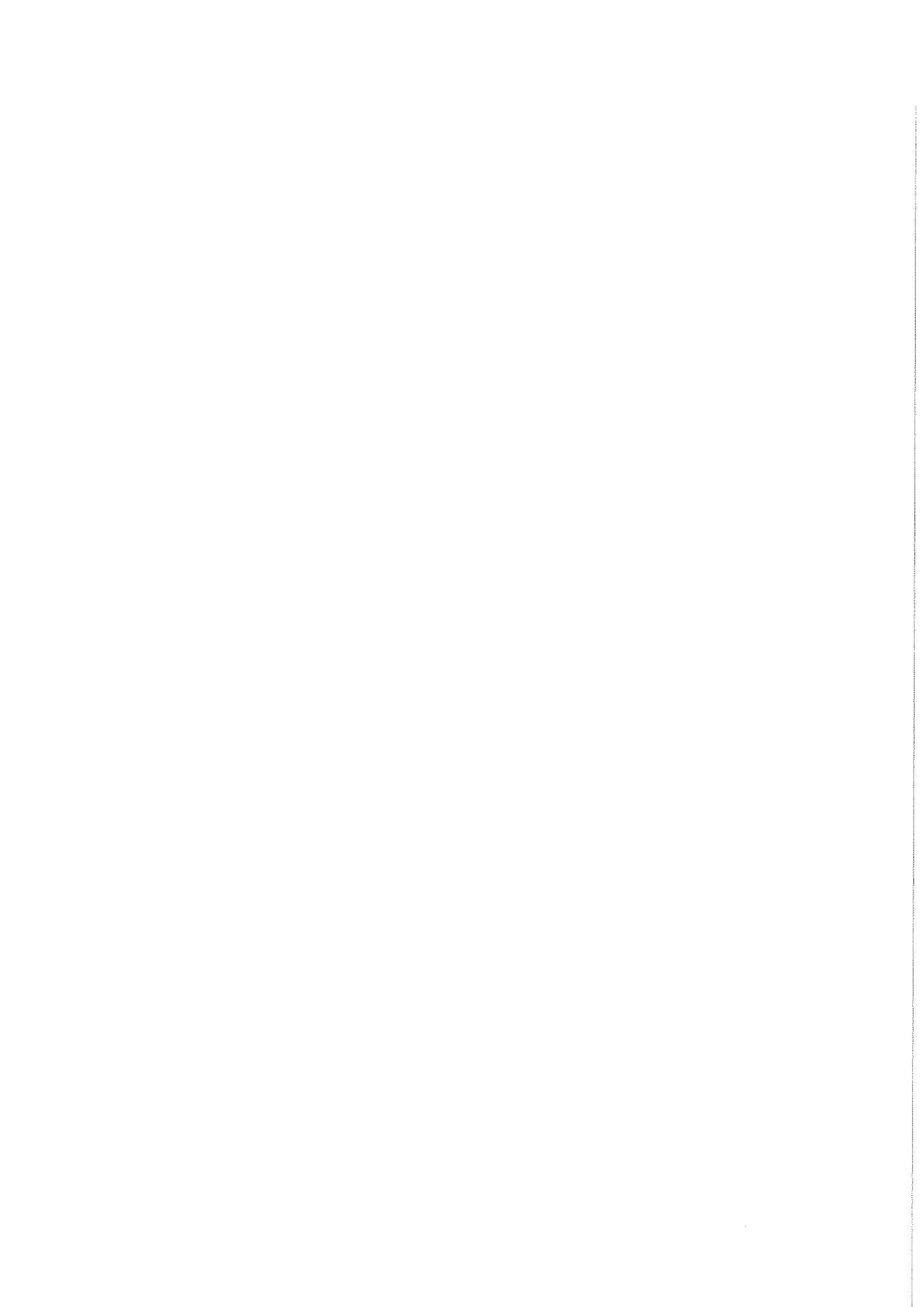
Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

#### § 5.

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

*mgr Zdzisława Stepińska*  
*GLÓWNY KSIĘGOWY*  
*Wojciech Gliściński*  
**RADCA PRAWNY**  
Wojciech Gliściński  
KR-T950





## **Uzasadnienie**

do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
**NOWY TARG 25 (KOWANIEC- KOKOSZKÓW)**  
zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zmianami)

**1. Sposób realizacji w zmianie planu wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy;**  
Projekt planu zmiany **mpzp NOWY TARG 25 (KOWANIEC- KOKOSZKÓW)**  
uwzględnia w swoich ustaleniach:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez Miasto i zapisaną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowego Targu”. Tereny objęte zmianą studium i przeznaczone do zabudowy obejmują obszary wskazane w studium dla:
  - usług komercyjnych,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności,
  - zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności i budownictwa rekreacji indywidualnej - tereny przysiółków, w tym historycznych,
  - sportów zimowych;
- wymagania architektoniczne i krajobrazowe, poprzez uwzględnienie w zasadach kształtowania architektury budynków cech budownictwa regionalnego, wyrażonych w kątach nachylenia połaci dachowych oraz 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 § 4. „Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego” oraz § 5. „Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”, 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 sieci infrastruktury technicznej. Jedyne zmiany w ustaleniach § 4 dotyczą zmiany ustaleń dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikających ze zmiany obowiązujących przepisów oraz nowych map zagrożenia i ryzyka powodziowego. Zmiany w ustaleniach dotyczących zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną dotyczą zaopatrzenie terenów w ciepło i wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw - uchwała Sejmiku Województwa Małopolskiego. Ponadto dopuszczono realizację ścieżki przyrodniczej, której przebieg z wykorzystaniem istniejących dróg polnych i leśnych pokazano na rysunku zmiany planu w terenach oznaczonych symbolami R1 i ZL.1.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia zmiany planu nie ingerują w ustalenia obowiązującego planu zawarte w § 4. ust 7 i 8, w których znajdują się ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów zabytkowych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wraz z ich wykazem;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w § 4. „Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego, dóbr kultury oraz kształtowania ładu przestrzennego”, a dotyczących przestrzegania dopuszczalnych

wartości hałasu w środowisku, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, zagospodarowania terenów oraz sposobu ich przeznaczenia w obowiązującym planie. Dla projektu zmiany planu wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w której zestawiono koszty realizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z ww. zestawieniem gmina realizuje sieć kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł;
- 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 zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu;
- potrzeby interesu publicznego, poprzez:
  - korekty ustaleń obowiązującego planu w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów – nowe drogi publiczne (KDD.16, KDD.15),
  - przeznaczenie terenu dawnego prewentorium dla usług publicznych z zakresu ochrony i opieki zdrowotnej oraz opieki społecznej( UP.1),
  - korekty ustaleń obowiązującego planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło w zakresie wprowadzenia ograniczeń wynikających z uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w § 5. „Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”, 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 przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości składania wniosków do ww. dokumentów;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co wykazane będzie w dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem zmiany planu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez utrzymanie bez zmian ustaleń obowiązującego planu zawartych w § 5. „Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej”, a dotyczących m.in. zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę;
- interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do zmiany planu w trakcie jego procedowania (trzykrotne wyłożenie do wglądu publicznego) wpłynęły łącznie 68 uwag, z których: nie uwzględniono 46 w całości i 6 w części, a 3 uwagi dotyczyły terenu wyłączanego z ustaleń planu na mocy wyroku WSA. Uwag nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium – 23 uwag oraz konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej - 23 uwagi;
- wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy sytuowaniu nowej zabudowy, poprzez uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu oraz sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Ponieważ tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w pełni

uzbrojonych i posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych, w zmianie planu uwzględnione są wymagania o których mowa w art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym związane z minimalizowaniem transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencją dla lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

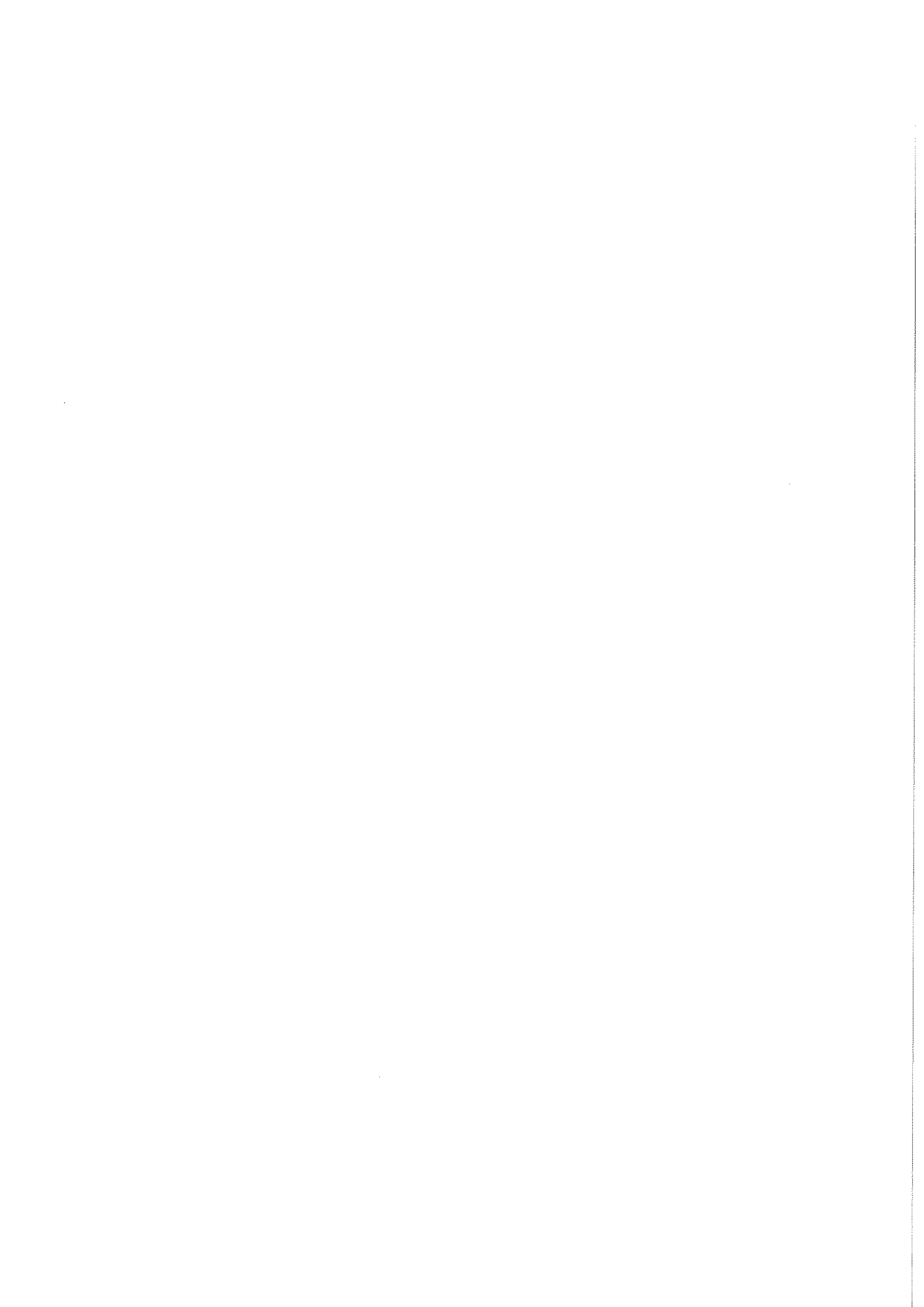
**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 31.ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miasta Nowy Targ o której mowa w art. 31.ust. 2 ww. ustawy.**

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wykonaną w celu oceny aktualności planów i studium, plany miejscowe na terenie miasta Nowy Targ stwierdzono nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ zmienionego Uchwałą Nr XXXVII/341/2017 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 maja 2017 r. w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ zmiana planu Nowy Targ 25 wykonana jest w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzić należy, iż jest ona zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art 31.ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została przez Radę Miasta Nowy Targ Uchwałą Nr LIII/516/2018 dnia 8 października 2018 r.

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

W wyniku realizacji zapisów zmiany planu NOWY TARG 25 (KOWANIEC-KOKOSZKÓW), realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej obejmować będzie budowę sieci kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł. Ww. zadanie będzie realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

BURMISTRZ  
  
mgr Grzegorz Watycha

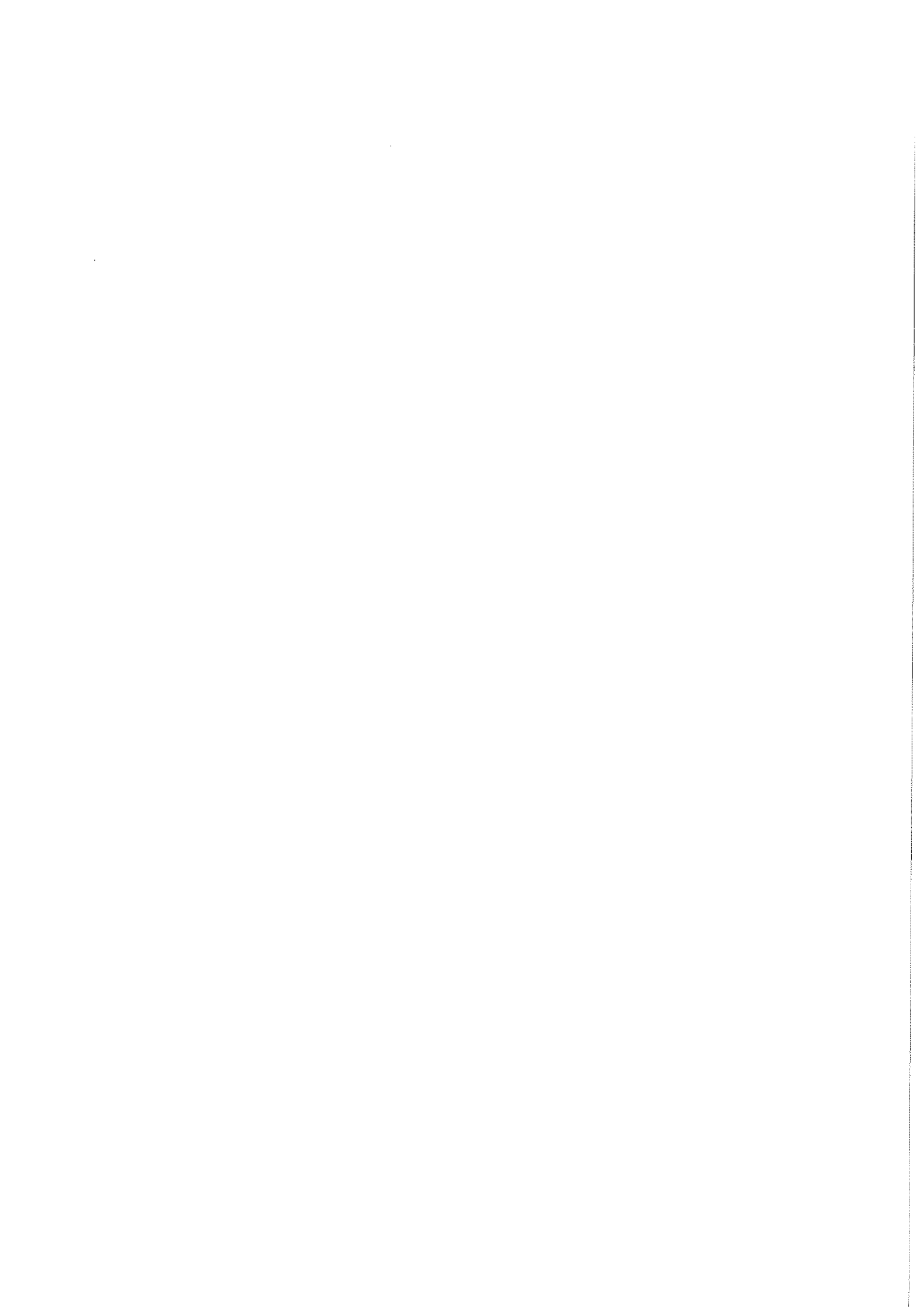




**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA NOWY TARG**  
**o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w zmianie planu**  
**Nowy Targ 25 (Kowaniec – Kokoszków), inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, należących do zadań własnych gminy**

- I. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**
1. Do realizacji w roku 2019 przewidziano budowę sieci kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków;
  2. Ww. zadania realizowane będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
  3. Realizacja w okresie 2019 – 2028 i latach następnych, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.
  4. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości 1.059.600,00 zł;
  5. Prognozowaną wysokość kosztów określono w na podstawie danych uzyskanych w Wydziale Funduszy Pomocowych i Inwestycji Urzędu Miasta Nowy Targ oraz oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego Nowy Targ 25, sporządzoną w maju 2018 r.;
  6. Ww. zadanie będzie realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.
- II. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**
1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzą będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzą będą z funduszy strukturalnych.
  2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
  3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.
- III. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletniej Prognozie Finansowej.**
- IV. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w zmianie planu Nowy Targ 25, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.**





**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA NOWY TARG,  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH I UWZGLĘDNIONYCH  
CZĘŚCIOWO UWAG, ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „NOWY TARG 25  
(KOWANIEC – KOKOSZKÓW)”.**

**Uwaga:** nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego trzykrotnie do wglądu publicznego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NOWY TARG 25 (KOWANIEC – KOKOSZKÓW)”.

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU  
ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Uwaga nr 1 dotyczy planowanej budowy domu mieszkalnego na działkach nr ewid. 9178, 9197, 9177, 9179, 9198, 9199 (w MPZP jest to teren oznaczony symbolem MNa.9) i zniesienia w związku z tym ograniczeń dotyczących kubatury nadziemnej lub zwiększenia jej do 5000 m<sup>3</sup>, a także przesunięcia granicy terenu budowlanego na ww. działkach i wyrównanie jej z granicą terenu budowlanego na działce sąsiedniej – nr ewid. 9208.

Uwaga w południowej części terenu objętego jej zakresem jest bezzasadna, ponieważ działki znajdują się w terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem MNa.9.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia kubatury budynku do proponowanych w uwadze 5000 m<sup>3</sup> z powodu konieczności utrzymania nowoprojektowanych budynków w charakterze zabudowy jednorodzinnej /a nie wielorodzinnej/, a tym samym o kubaturze odpowiadającej specyfice tej funkcji.

Nie ma również możliwości poszerzenia terenu 9a.MN w kierunku północnym i wyrównania jego granicy do wysokości granicy terenu na sąsiedniej działce nr 9208, z uwagi na bliskie sąsiedztwo lasu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.ZL.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga w części północnej i środkowej dotyczącej przeznaczenia ww. działek dla zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2 dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/1 wolnostojącego, parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>.

**Uwagi nie uwzględniono**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/1 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren, który w połowie stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną ciek, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 3** dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/2 wolnostojącego, parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. Ww. działka jest już uzbrojona w przyłącz energetyczny i wodę.

**Uwagi nie uwzględniono**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/2 znajduje się w terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy. Wnioskowany teren, który w części południowej stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną ciek, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju

sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 5** dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 8117 w terenach budowlanych pod zabudowę rekreacyjną w postaci zespołu parterowych domków turystycznych oraz elementów uzupełniających takich jak: miejsce do grilla, urządzenia rekreacyjne dla dzieci, itp.

**Uwagi nie uwzględniono**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szaraśców służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji zespołu budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 6** dotycząca uwzględnienia działki o nr ewid. 8538/4 w terenach budowlanych pod zabudowę rekreacyjną w postaci zespołu parterowych domków turystycznych.

**Uwagi nie uwzględniono**. Przedmiotowa działka zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **UT - tereny sportów zimowych, w których możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych**, nawiązujących do stylu podhalańskiego, **takich jak zaplecze sanitarno-gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną, możliwa jest realizacja pensjonatów i hoteli**. Niemniej jednak, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka ta stanowi las położony w granicach otuliny GPN. Zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu w zakresie rozwoju mieszkalnictwa proponuje się rozwój poprzez rozbudowę istniejących dużych układów



urbanistycznych i nierozpraszenie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru. Uwzględnienie wniosku jest również sprzeczne z wykonaną dla potrzeb zmiany planu ekofizjografią, w której ww. działka zaliczona została do kompleksu A **o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej**, w którym kompleksy leśne pełniące funkcje obszarów węzłowych i biocentrów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

Uwaga nr 7 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 8386 w całości na tereny budownictwa rekreacji indywidualnej (ML) lub inny teren z możliwością agroturystyki lub budowy obiektów rekreacji indywidualnej (wiaty, altany, domki rekreacyjne, budynki na zgłoszenie tj. do 35 m<sup>2</sup>, itp.), a także zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 8385 w całości na tereny z możliwością budowy wiat, altanek, miejsc do grilla.

**Uwagę uwzględniono w części**, wyznaczając na części działki 8386 teren dla zabudowy rekreacji indywidualnej. Z terenów przeznaczonych do zabudowy wyłączono na ww. działce pas terenu bezpośrednio sąsiadujący z potokiem. Uwzględniono też uwagę w części dotyczącej działki 8385, włączając ww. do terenu RZ.1 gdzie dopuszcza się realizację miejsc do grillowania i na ognisko, ciągów spacerowych itd. z zakazem realizacji obiektów budowlanych. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyłączona z zabudowy część działki 8386 oraz działka 8385 znajdują się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działki położone są w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszenie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

**Możliwa jest też zmiana przeznaczenia części działki z terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL.1 na tereny rolne oznaczone RZ.1 zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów.**

Uwagi nr 9 i 13 dotyczą przekwalifikowania działki o nr ewid. 9675/4 z gruntu rolnego na cele budowlane, turystyczne, rekreacyjne, sportowe.

**Uwagi są bezzasadne** w części dotyczącej realizacji celów turystycznych, rekreacyjnych i sportowych, ponieważ działka jest przeznaczona w planie pod tereny rolne, oznaczone symbolem RZ/US.3, łąki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Uwaga nr 10 dotyczy utrzymania stanu obecnego działki o nr ewid. 9254 czyli pozostawienia jej jako teren o symbolu WS/ZI.2a.

**Uwagi nie uwzględniono.** W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 działka nr 9254 przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.5, ponieważ zgodnie ze studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w **terenie oznaczonym symbolem 1.MN.1. - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności**, a zatem przeznaczenie jej pod tereny oznaczone symbolem WS/ZI.2a nie znajduje uzasadnienia w prowadzonej przez miasto polityce przestrzennej.

**Uwaga nr 14** dotyczy powiększenia terenu na działce o nr ewid. 8927 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową.

**Uwagi nie uwzględniono dla środkowej i wschodniej części działki**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki w jej części środkowej i wschodniej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 15** dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu planowanej drogi wewnętrznej po działkach o nr ewid. 8962/2, 8962/3, 8942. Autorzy uwagi wnioskują, aby poszerzenie istniejącej drogi na wysokości działek o nr ewid. 8962/2, 8962/3 obejmowało również tereny działek po stronie przeciwnej w równej szerokości (szczególnie działkę o nr ewid. 8957/3) po uprzednim wyznaczeniu granic istniejącej drogi wewnętrznej zgodnym z obecnym stanem geodezyjnym.

**Uwagi nie uwzględniono.** Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Wyznaczając w planie duże kompleksy terenów przeznaczonych do zabudowy należy przeanalizować możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej, gdyż działka budowlana oprócz wielkości i cech geometrycznych, które umożliwiają budowę na niej budynków musi posiadać dostęp do drogi publicznej albo przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dlatego też zmieniono kwalifikację kwestionowanej drogi wewnętrznej na drogą publiczną klasy dojazdowej o wymaganej przepisami prawa szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów, która zapewni dojazd do terenów budowlanych oznaczonych w planie symbolami MN.28 i MNc.17.

Uwaga nr 16 dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8948 pod drogę publiczną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Zachodni fragment działki znajduje się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenie ulic dojazdowych (D) - istniejących i projektowanych i faktycznie stanowi urządzoną drogę asfaltową - ul. Osiedle Oleksówki, stanowiącą istniejący dojazd do wyznaczonych w studium rozległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga nr 17 dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działek o nr ewid. 8947, 8945/4, 8957/8, 8957/4 pod budowę drogi.

**Uwaga bezprzedmiotowa dla działki o nr 8945/4.** Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi.

**Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8957/4, 8957/8, 8947.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 4,3 m, a zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości ich zabudowy.

Uwaga nr 18. Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki o nr ewid. 8957/5 pod budowę i poszerzenie drogi, a także sprzeciwu wobec zakwalifikowania działek o nr ewid. 8968, 8969, 8970 i 8973 do terenów osuwiskowych.

**Uwagi nie uwzględniono.** Zachodni fragment działki nr 8957/5 znajduje się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenie ulic dojazdowych (D) - istniejących i projektowanych i faktycznie stanowi urządzoną drogę asfaltową - ul. Osiedle Oleksówki, stanowiącą istniejący dojazd do wyznaczonych w studium, rozległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Nie ma również możliwości rezygnacji z pokazania na rysunku planu działek nr ewid. 8968, 8969, 8970 i 8973 jako terenów zagrożonych ruchami masowymi, gdyż tereny te zostały przeniesione na rysunek planu zgodnie z mapami SOPO.

Uwaga nr 21 dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 9191 w całości w terenach budowlanych, a także zmiany zapisów w MPZP w zakresie wielkości działek z 1200 m<sup>2</sup> na 800 m<sup>2</sup>.

**Uwaga w południowej części terenu objętego jej zakresem jest bezzasadna,** ponieważ działki znajdują się w terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem MNa.9.

**Uwagi nie uwzględniono,** gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki znajdują się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium.

**Uwagi nie uwzględniono również w zakresie zmiany wielkości działek z proponowanych w zmianie planu 800 m<sup>2</sup> na 1200 m<sup>2</sup>.** Parametry nowo wydzielanych działek przyjęte dla terenu oznaczonego w planie symbolem 9a.MN są wynikiem analizy uwarunkowań

związanych z położeniem działek w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przed zabudową i specyfiki ukształtowania terenu (stromie zbocza), wskazującego na konieczność ograniczania intensyfikacji zabudowy w tym terenie. Ponadto zgodnie z zapisami studium w ww. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oznaczonych symbolem 1a.MN wskazaną dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jest działka o minimalnej powierzchni 1200m<sup>2</sup>

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działek w części północnej i środkowej dla zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

#### **Uwaga nr 22** dotyczy przekształcenia działki o nr ewid. 9180 na działkę budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej i środkowej znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium.

Natomiast w części południowej działka nr 9180 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródliskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu, i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

#### **Uwaga nr 23** dotyczy przekształcenia działki o nr ewid. 9193/1 na działkę budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono**, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w oznaczonym symbolem **RM - terenie rolniczym** (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródliskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72).

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 26** dotycząca uwzględnienia działki o nr ewid. 8217/4 w całości w terenach budowlanych.

**Uwagi nie uwzględniono** z uwagi na istniejące ukształtowanie i zainwestowanie terenu. Część działki wyłączona z zabudowy stanowi strome zbocze, u podnóża którego zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny. Dopuszczenie w ww. miejscu zabudowy może spowodować zagrożenie dla zlokalizowanych poniżej budynków.

**Uwaga nr 27** dotyczy włączenia działek o nr ewid. 9718/2, 9719/2 i 9720/2 do terenu oznaczonego symbolem U.3 (dolna stacja wyciągu Długa Polana) oraz zmiany zapisu dla tegoż terenu umożliwiającą realizację usług noclegowych, a także włączenia działek o nr ewid. 9737, 9738 oraz części działki nr 9740 do terenu oznaczonego symbolem RZ/US.3.

**Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej włączenia działek o nr ewid. 9737, 9738 oraz części działki nr 9740 do terenu oznaczonego symbolem RZ/US.3** (pomimo iż w studium uwarunkowań i kierunków znajdują się częściowo w terenach oznaczonych symbolem UT - sportów zimowych) z powodu zaliczenia tych działek na mapie ewidencji gruntów i budynków do lasów, które w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczone zostały do kompleksu, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych możliwa jest realizacja obiektów bezpośrednio związanych z obsługą wyciągu. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym realizację obiektów związanych z obsługą sportów (zaplecze sanitarno – gastronomiczne, techniczne) oraz obiektów noclegowych i parkingów należy dopuścić jedynie w dolnych partiach stoku, przy obowiązku właściwego ich wkomponowania w tereny zielone (preferencja dla zieleni wielowarstwowej – zimozielonej. Również zgodnie z ustaleniami studium w terenach UT realizacja bazy noclegowej



(pensjonatów i hoteli winna być dostosowana do istniejących warunków środowiskowych i eksplozycji w krajobrazie lokalizowana poza wyższymi partiami zboczy.

## **UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Uwaga nr 1 dotycząca włączenia działki o nr 9400 do terenów budowlanych.

**Uwagi nie uwzględniono w części obejmującej teren nie wskazany w obowiązującym studium do zabudowy.** Środkowa część działki znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2 dotycząca przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej KDD 5. Wnosi się o zmianę założeń p.z.p. i korektę parametrów drogi dojazdowej na całej jej długości poprzez zmniejszenie jej szerokości, rozjazdu, ilości chodników, rezygnacja z tzw. zieleni urządzonej i wprowadzenie ruchu jednokierunkowego

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.5 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną bardzo dużej powierzchni terenów budowlanych. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia, gdyż nie wynika z istniejącego stanu zainwestowania i zagospodarowania terenów.

Uwaga nr 3 dotycząca umożliwienia wybudowania na terenie o symbolu U.2a i U.3 obiektów zamieszkania zbiorowego /hotel, pensjonat/ o wys.18m, realizacji połączeń dachów o kącie nachylenia - 25<sup>0</sup> oraz budowy dolnej stacji kolei linowej, określenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej 15% pow., rozszerzenie terenu U.2a o działki 9711 i 9712. Natomiast w terenie RZ/US.3 - nie wyznaczanie orientacyjnego przebiegu kolei linowej, nie ograniczanie ilości kolei linowej do jednej i rodzaju wyłącznie do krzeselkowej, możliwość budowy zbiornika wodnego do celów naśnieżania oraz realizacji toru saneczkowego i zaopatrywania w en. cieplną za pomocą ekologicznego paliwa stałego.

**Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wysokości hotelu/pensjonatu do 18 metrów oraz realizacji połączeń dachów o kącie nachylenia - 25<sup>0</sup>.** W terenach sąsiednich o podobnej funkcji dopuszczono w planie obowiązującym dachy o kącie nachylenia od 35 – 49<sup>0</sup>, a całkowita wysokość budynków nie przekracza 15 metrów. Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Uwaga nr 4 dotycząca likwidacji projektowanej drogi KDD 14 i przekształcenie działki nr ewid. 6838 na budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Likwidacja drogi KDD 14 pozbawi dojazdu części terenów przeznaczonych w planie do zabudowy. Ponadto w ww. części miasta ilość dróg dojazdowych w stosunku do powierzchni terenów budowlanych jest bardzo mała, a rezygnacja z tych, które już w planie wyznaczono jest nieuzasadniona. Ponadto wymieniona w treści uwagi działka jest już w planie częściowo działką przeznaczoną do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Uwaga nr 6** dotycząca nie wyrażania zgody na planowane przejście pieszo-jezdne przez działkę o nr 19218/1.

**Uwagi nie uwzględniono.** Kwestia ciągu pieszo - jezdnego była już przedmiotem analiz i została odrzucona na etapie opracowywania obowiązującego planu NT 25. Działka o nr 19218/1 jest działką stanowiącą własność gminy Miasto Nowy Targ, która w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaliczona została podobnie jak działki sąsiednie, do terenów osiedleńczych, wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. Zgodnie z ustaleniami studium, warunkiem rozwoju ww. terenów jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. W związku z powyższym, w obowiązującym planie uwzględniając wcześniejsze protesty, ww. działkę miejską przeznaczono dla zieleni urządzonej dopuszczając na niej lokalizację ciągu pieszo-jednego, którego lokalizacja wynika również z istniejących podziałów geodezyjnych, działek znajdujących się powyżej ww. działki i uwzględnienia wydzielonego geodezyjnie ciągu komunikacyjnego, którego połączenie z drogą publiczną zapewnia działka miejska o nr 19218/1.

**Uwaga nr 7** dotycząca wyznaczenia na działce o nr 9746/2 terenów budowlanych. Wydane zostały dla ww. działki przez Urząd Miasta warunki zabudowy.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 8** dotycząca zmiany przeznaczenia działki 9684/1 z RZ na działkę budowlaną lub rekreacyjną ML.

**Uwaga jest bezzasadna.** Działka w części przeznaczona jest pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Włączenie całej działki do terenów budowlanych jest sprzeczne z ustaleniami studium. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie

z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 9** dotycząca sprzeciwu wobec budowy drogi na działce 19218.

**Uwagi nie uwzględniono.** Na terenie wskazanym w treści uwagi nie wyznaczono żadnej drogi publicznej. W terenie ZU.9 oraz w terenach MN.9 wskazano jedynie przebieg ciągu pieszo - jezdnego.

Kwestia ciągu pieszo - jezdnego była już przedmiotem analiz i została odrzucona na etapie opracowywania planu NT 25.

**Uwaga nr 10** dotycząca przekwalifikowania działki nr 7836 z rolnej na działkę budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

**Uwaga nr 11** dotycząca przekwalifikowania działki nr 9191 na budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono w części obejmującej teren nie wskazany w obowiązującym studium do zabudowy.** Północna część działki znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 12** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działek o nr 8943/3, 8943/2, 8898/2 pod rozbudowę drogi.

**Uwaga bezprzedmiotowa dla działki o nr 8898/2.** Działka zlokalizowana jest poza granicami planu NT25.

**Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8943/3, 8943/2.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi, na wymienionych w treści uwagi działkach znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 m. Zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia też możliwości ich zabudowy.

**Uwaga nr 13** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działki o nr 8945/4 pod budowę drogi.

**Uwaga bezprzedmiotowa.** Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi.

**Uwaga nr 14** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działek o nr 8589/4, 8589/6 pod rozbudowę drogi.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. Parametry działki o nr 8589/6 nie pozwalają na zlokalizowanie na niej budynku, zaś zajęcie części działki 8589/4 pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości zabudowy tej działki.

**Uwaga nr 15** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działki o nr 8948 pod budowę drogi.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

**Uwaga nr 16** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działki o nr 8945/2 pod budowę drogi.

**Uwaga bezprzedmiotowa.** Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi.

**Uwaga nr 17** dotycząca sprzeciwu dla zajęcia części działek o nr 8947, 8945/4, 8946/1, 8957/4, 8957/8 pod budowę drogi.

**Uwaga bezprzedmiotowa dla działek o nr 8945/4, 8946/1.** Działki zlokalizowane są poza terenem kwestionowanej drogi.

**Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8957/4, 8957/8, 8947.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi

znajduje się pas o maksymalnej szerokości 4,3 m, a zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości ich zabudowy.

**Uwaga nr 18** dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8943/3 pod rozbudowę drogi.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi, na wymienionej w treści uwagi działce, znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 m. Zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

**Uwaga nr 19** dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki o nr ewid. 8957/5 pod budowę i poszerzenie drogi, a także sprzeciwu wobec przeprowadzenia po działce kanalizacji i innych urządzeń technicznych.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o szerokości od 10 do 5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

Droga KDD.16 jest istniejącą drogą zapewniającą dojazd do działek już zabudowanych i przeznaczonych w planie do zabudowy. Burmistrz miasta zdecydował o poszerzeniu ww. drogi do parametrów drogi publicznej, gdyż poprzednio wyznaczona w planie droga wewnętrzna nie dawała gwarancji jej utrzymania.

**Uwaga nr 20** dotycząca sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8943/1 pod budowę drogi i chodnika.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 metrów, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

**Uwaga nr 21** dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działek o nr ewid. 8587/2, 8587/3, 8586/2, 8586/3 pod budowę drogi i chodnika.

**Uwaga bezprzedmiotowa dla działek nr ewid. 8587/2, 8586/3.** Działki zlokalizowane są poza terenem drogi KDD.7.

**Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8587/3, 8586/2.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą

dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi, na wymienionych w treści uwagi działkach o nr ewid. 8587/3, 8586/2 znajduje się pas o maksymalnej szerokości 1,2 m. Zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości ich zabudowy.

**Uwaga nr 22** dotycząca rozszerzenie terenów rekreacji na cały teren działki nr ewid. 7201/2.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

**Uwaga nr 23** dotycząca włączenia działek o nr 7779/5, 7779/6, 7810 do terenów budowlanych.

**Uwagi nie uwzględniono.** Wnioskowany teren włączono w części do terenów rolnych oznaczonych symbolem RZ 2, w których dopuszcza się *odbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej budynków mieszkalnych i rozbudowę wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrolapów, tarasów, łazienek lub garaży.*

Włączenie natomiast wnioskowanych terenów w całości do terenów przeznaczonych do zabudowy sprzeczne jest z ustaleniami obowiązującego studium, w związku z powyższym uwaga w ww. części nie powinna zostać uwzględniona.

**Uwaga nr 24** dotycząca sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8943/3 pod poszerzenie drogi.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

**Uwaga nr 25** dotycząca sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8941 pod budowę drogi.

**Uwagi nie uwzględniono** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę

komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2,5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

Uwaga nr 26 dotycząca sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8940/1 pod budowę drogi.

**Uwagi nie uwzględniono.** Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 3 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.

Uwaga nr 27 dotycząca sprzeciwu wobec przekształcenia pasa zieleni w działkę budowlaną – działka o nr 19208/28.

**Uwaga jest bezprzedmiotowa – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 8 lutego 2019 r. uchylił ustalenia obowiązującego mpzp Nowy Targ 25 (Kowaniec – Kokoszków) dla wymienionej w treści uwagi działki.**

Uwaga nr 28 dotycząca sprzeciwu wobec przekształcenia pasa zieleni w działkę budowlaną – działka o nr 19208/28.

**Uwaga jest bezprzedmiotowa – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 8 lutego 2019 r. uchylił ustalenia obowiązującego mpzp Nowy Targ 25 (Kowaniec – Kokoszków) dla wymienionej w treści uwagi działki.**

Uwaga nr 29 dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 9193/1 z rolnej na mieszkalno-rekreacyjną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 30 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 9180 z rolnej na mieszkalno-rekreacyjną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach



krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

Natomiast w części południowej działka nr 9180 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródliskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu, i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

**Uwaga nr 31** dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 7812/4 z rolnej na budowlaną.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.

Uwaga nr 34 dotycząca zmiany kwalifikacji kategorii drogi tj. utrzymanie w tym terenie planowanej do tej pory po działce 8942 drogi wewnętrznej KDW.11 i nie dokonywanie przekwalifikowania jej na drogę publiczną KDD.16.

**Uwagi nie uwzględniono.** Powrót do drogi wewnętrznej powoduje, iż w wypadku pojawienia się kolejnych uwag sprzeciwiających się tej lokalizacji nie ma możliwości utrzymania ww. drogi. Droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną. Eliminacja drogi pozbawi dostępu do drogi publicznej terenów przeznaczonych już w obowiązującym planie do zabudowy, a których dostępność komunikacyjna nie może opierać się wyłącznie na drogach wewnętrznych.

Uwaga nr 35 dotycząca zmiany kwalifikacji kategorii drogi tj. utrzymanie w tym terenie planowanej do tej pory po działce 8942 w sąsiedztwie działek 8962/2 i 8962/3 drogi wewnętrznej KDW.11 i nie dokonywania przekwalifikowania jej na drogę publiczną KDD.16.

**Uwagi nie uwzględniono.** Powrót do drogi wewnętrznej powoduje, iż w wypadku pojawienia się kolejnych uwag sprzeciwiających się tej lokalizacji nie ma możliwości utrzymania ww. drogi. Droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną. Eliminacja drogi pozbawi dostępu do drogi publicznej terenów przeznaczonych już w obowiązującym planie do zabudowy, a których dostępność komunikacyjna nie może opierać się wyłącznie na drogach wewnętrznych.

#### **UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE TRZECIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Uwaga nr 1 dotycząca zmiany kwalifikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UPo.4 – usługi oświaty na tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej – usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Równocześnie wnioskuje się o dopuszczenie na ww. terenie elektrowni fotowoltaicznych, stacji trafo i innych elementów infrastruktury technicznej związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem i przesyłem energii elektrycznej.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Teren wymieniony w treści uwagi obejmujący działki o nr 7019/13, 7019/14, 7019/15, 7019/16 i 7014 znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem UP - tereny usług publicznych (w tym m.in. obiekty nauki, oświaty, sportu, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne. **Ponadto uwaga dotyczy terenu który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.**

Uwaga nr 2 dotycząca zmiany kwalifikacji działki o nr 8482 z terenu oznaczonego w planie symbolem ML.7 – tereny budownictwa rekreacji indywidualnej na tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Uwagi nie uwzględniono.** Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem **RM - tereny rolnicze** (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szafasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. W ww. terenach dopuszcza się wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla lokalizacji zespołów budownictwa rekreacji indywidualnej nie wyznaczonych na rysunku studium, jednak nie większych niż dla 5 budynków. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Dlatego też działkę o nr 8482, położoną w otulinie GPN przeznaczono dla zabudowy rekreacji indywidualnej, po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z Dyrektorem GPN-u. Powyższe przeznaczenie działki zgodne jest też z wnioskiem autora uwagi, który złożył w formie uwagi po 1 wyłożeniu projektu zmiany planu do wglądu publicznego. **Ponadto uwaga dotyczy terenu który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.**

Uwaga nr 4 dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/2 budynku gospodarczego realizowanego na zgłoszenie o pow. do 35m<sup>2</sup>.

Uwagi nie uwzględniono, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem RM - terenie rolniczym (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/2 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren, który w części południowej stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną cieku, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. **Ponadto uwaga dotyczy terenu który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.**

Uwaga nr 5 dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/1 budynku gospodarczego realizowanego na zgłoszenie o pow. do 35m<sup>2</sup>.

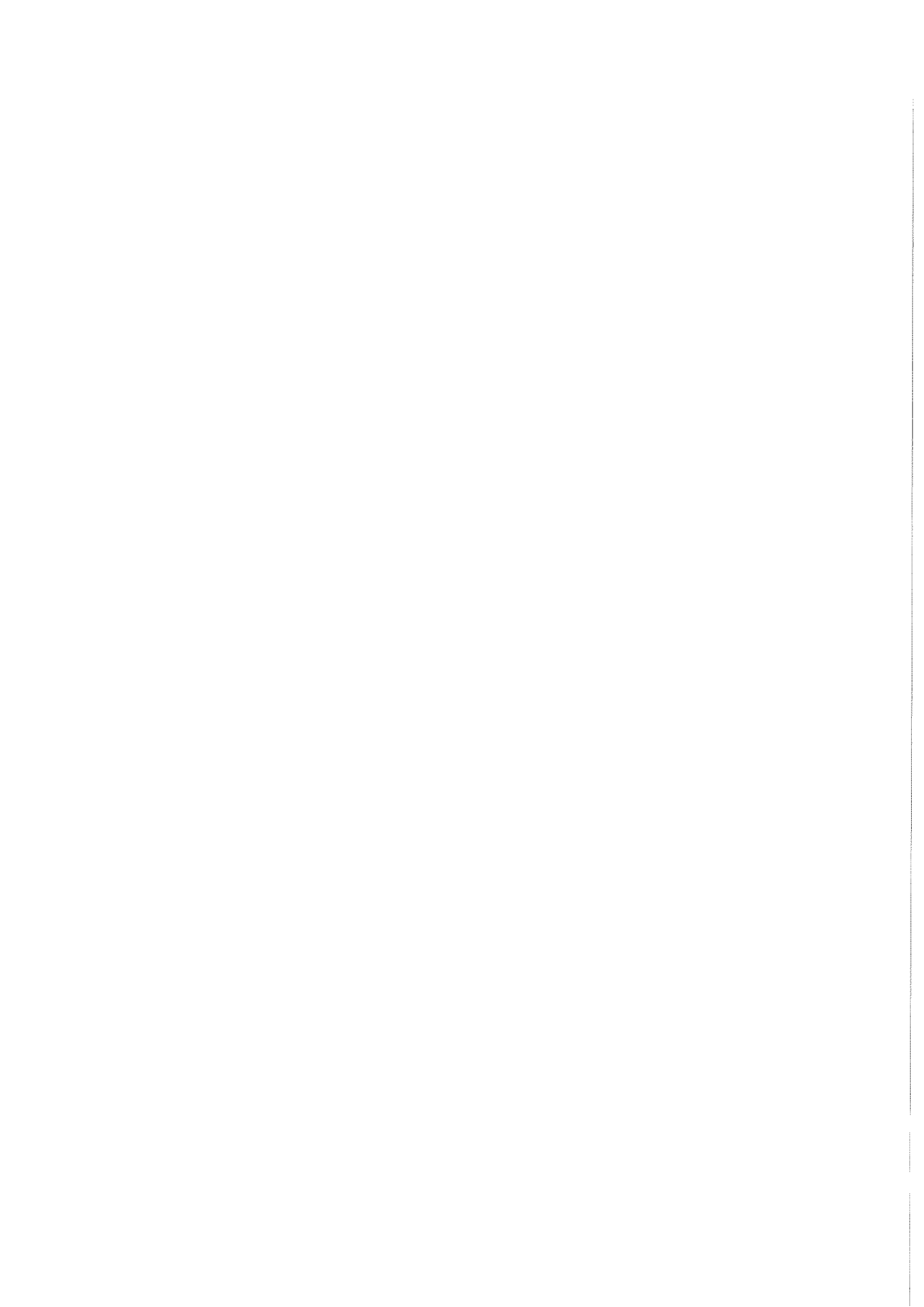
Uwagi nie uwzględniono, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem RM - terenie rolniczym (łąki i pastwiska) należącym do systemu

przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, **bez prawa nowej zabudowy**, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/1 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren, który w połowie stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną ciek, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku gospodarczego, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. **Ponadto uwaga dotyczy terenu który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.**

Uwaga nr 6 dotyczy dopuszczenia w terenie U.3 budynków o wysokości 18 metrów, dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25<sup>0</sup>, dachów płaskich w obiektach kontenerowych ściśle związanych z obsługą stacji narciarskiej tj. kas, wypożyczalni, obiektów gastronomicznych, szkoły narciarskiej.

**Uwagi nie uwzględniono.** W terenach sąsiednich o podobnej funkcji w projekcie planu dopuszczono dachy o kącie nachylenia od 35 do 49<sup>0</sup>, a całkowitą wysokość budynków nie przekraczającą 15 metrów. Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ponadto zgodnie z wytycznymi zawartymi we wnioskach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie, Delegatura w Nowym Targu, ustalenia dla nowej zabudowy w zakresie jej wielkości, formy architektonicznej i detalu powinny ustalić nawiązanie do charakterystycznej architektury lokalnej zabudowy.



# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

**SPORZĄDZONA  
DLA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„NOWY TARG 25 (KOWANIEC - KOKOSZKÓW)”**

**NOWY SĄCZ – maj 2018**

**OPRACOWANIE:**

mgr inż. arch. Kamila Małecka - rzeczoznawca majątkowy nr 4437

mgr inż. arch. Maria Modzelewska



## **I. WROWADZENIE**

1. Zakres i cel opracowania „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków)”;
2. Podstawy prawne opracowania „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków)”;
3. Metoda opracowania „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków)”.

## **II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**

1. Obszar objęty prognozą.
2. Opis terenów objętych planem.

## **III. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

1. Inwestycje celu publicznego przewidziane do realizacji w latach objętych prognozą;
2. Oszacowanie spodziewanych kosztów:
  - a. Odszkodowania i wykup nieruchomości związane z ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem i odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości;
3. Oszacowanie możliwych do pozyskania efektów:
  - a. Podatki od nieruchomości.
  - b. Opłaty z tytułu zwiększenia wartości nieruchomości (opłata planistyczna).
4. Zestawienie zdyskontowanych efektów (zysków) możliwych do uzyskania przez Gminę w wyniku uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków).

## **IV. WNIOSKI**

## **V. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY.**

## I. WPROWADZENIE

### 1. Zakres i cel opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków);

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” jest dokumentem sporządzanym obligatoryjnie w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ust. 5. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powinna ona analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej, w tym jednak głównie skutki wynikające z art. 36 ww. ustawy. Sporządza się ją – zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi - dopiero po sprecyzowaniu zasad przeznaczenia terenów oraz wykonaniu części tekstowej i graficznej projektu planu.

Zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia jego skutków finansowych.

Niniejsza prognoza została sporządzona przy wykorzystaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), a także ustaleń obowiązującego planu miejscowego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków) przyjętego uchwałą Nr XI/89/2015 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 20 lipca 2015 r.

### 2. Podstawy prawne opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków);

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.; (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50);
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109);
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 196, poz. 1628);
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985);

7. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2017, poz. 1785);
8. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1892);
9. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875);
10. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

### **3. Metoda opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu Nowy Targ (Kowaniec - Kokoszków);**

Przedmiotem „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków)”, jest analiza i ocena ustaleń ww. planu, ich konsekwencji prawnych i ekonomicznych, za które odpowiada samorząd gminny.

Wynikają one z konieczności respektowania regulacji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą: odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, odszkodowań z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości oraz opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zwanych opłatami planistycznymi.

W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego dla planowanych przedsięwzięć oraz oceny ich konsekwencji, należy - po uściśleniu rodzajów nakładów i efektów, związanych z rozwojem danego obszaru - podać ich rozmiary wyrażone w pieniądzu.

Określenie wielkości nakładów i efektów w pieniądzu przed zmianą przeznaczenia terenów i po ich zmianie wynikającej z realizacji przyjętych ustaleń zmiany planu miejscowego oraz ich porównanie, daje ogólny pogląd, co do prawidłowości wyboru planowanych przedsięwzięć pod względem ekonomicznym.

Uzyskanie danych wyjściowych dla opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, tzn. informacji pozwalających na określenie: prognozowanych nakładów i efektów związanych z realizacją przyjętych w planie miejscowym ustaleń w wartościach pieniężnych, wymagało zebrania i przetworzenia wielu informacji pochodzących z rynku nieruchomości. Dane te dotyczyły w szczególności: cen transakcyjnych nieruchomości, ich cech cenotwórczych, trendu czasowego, częstotliwości występowania w obrocie wolnorynkowym określonych rodzajów nieruchomości oraz przyszłego prawdopodobieństwo ich zbycia.

Przy opracowywaniu przedmiotowej prognozy, wykorzystano również materiały dostępne w Urzędzie Miasta w Nowym Targu, dotyczące wysokości aktualnie obowiązujących stawek podatku od nieruchomości, stawek podatku z lat poprzednich, oraz dane z ewidencji gruntów i budynków, dotyczące: powierzchni nieruchomości, rodzaju użytków gruntowych oraz stanu prawnego nieruchomości.

**W celu określenia prognozowanej wielkości nakładów koniecznych do poniesienia przez Gminę, na skutek realizacji planu, przeanalizowano szczegółowo możliwość poniesienia przez samorząd kosztów związanych z wypłatą odszkodowań i wykupem nieruchomości, w związku z ograniczeniem możliwości korzystania z nich w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości.**

**Aby określić możliwe do pozyskania przez Gminę dochody związane z transformacją obszaru po wejściu w życie ustaleń nowego planu, szacowano przede wszystkim spodziewany przyrost podatku od nieruchomości i opłat cywilnoprawnych. Przeanalizowano również możliwość pozyskania dochodu z tytułu renty planistycznej na terenach objętych zmianą funkcji.**

Po oszacowaniu wysokości nakładów i efektów związanych z realizacją planu, przeprowadzono ocenę ekonomiczną skutków finansowych jego uchwalenia.

Teoria zarządzania finansami podaje różne metody oceny ekonomicznej efektywności inwestycji. Jedną z dynamicznych metod oceny ekonomicznej efektywności inwestycji jest z określeniem jej zaktualizowanej wartości netto, oznaczonej symbolem **NPV**. Zaktualizowana, czyli **zdyskontowana**, tzn. przeliczona na czas obecny wartość netto rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego, stanowi różnicę między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi, a sumą zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (zysków), które uzyskujemy w poszczególnych latach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopie zwrotu, czyli dyskonta.

Koncepcja **obecnej wartości inwestycji** oparta jest na idei, że pieniądź ma wartość czasową. Złotówka, którą posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, którą otrzymamy w przyszłości, ponieważ obecną złotówkę możemy teraz zainwestować, uzyskać odsetki i mieć więcej gotówki w przyszłości. Z kolei pieniądź, który uzyskamy w przyszłości ma obecnie mniejszą wartość, określoną przy zastosowaniu dyskontowania, które jest procesem odwrotnym od kapitalizacji, czyli procesu przechodzenia od wartości dzisiejszej do wartości przyszłej.

W teorii wycen nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera. **Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu kryterium to nie obowiązuje. Projekt nowego planu może również być akceptowany, gdy koncepcja ta przyniesie inwestorowi – gminie straty.** Wartość zerowa **NPV** oznacza, że przepływy środków pieniężnych są wystarczające tylko do spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu (stopy dyskonta) z kapitału. Przy określeniu zaktualizowanej wartości netto (**NPV**), stopa dyskontowa (**r**) odzwierciedla koszt kapitału powiększony o poziom ryzyka związany z projektem.

Dla celów niniejszej prognozy wartość stopy dyskonta ustalono w oparciu o wysokość oprocentowania wkładów długoterminowych w banku, w którym Miasto posiada rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy. W przypadku Miasta Nowy Targ będzie to Bank Pekao S.A. I o/Nowy Targ, Al. Tysiąclecia 35A.

W okresie ostatnich kilku lat Miasto nie korzystało z lokat długoterminowych, wykorzystując posiadane środki na bieżące inwestycje. W ofercie ww. banku znajduje się obecnie „Lokata Progresywna”, przewidziana na okres 9 lub 13 miesięcy. Z punktu widzenia jednostek budżetowych, takich jak gmina, lokata ta jest atrakcyjna, przede wszystkim ze względu na możliwość likwidacji depozytu już po pierwszych 3 miesiącach od jego założenia, bez utraty odsetek.

Dodatkowo, charakterystyczną cechą tej lokaty jest wzrost oprocentowania po upływie każdego następnego miesiąca, od wartości 0,20% po pierwszym miesiącu, do wartości 2,5% po 13-stu miesiącach lokowania środków. Oprocentowanie średnie 13 – miesięcznej lokaty wynosi obecnie 1,05% w stosunku rocznym, natomiast oprocentowanie lokaty po 12-stu miesiącach wynosi 2,10%, w związku z czym stopę dyskontową dla celów niniejszego opracowania przyjęto również na poziomie 1,05%.

## II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

### 1. Obszar objęty prognozą.

Zmiana planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków) obejmuje tekst i rysunek obowiązującego planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), ze zmianami zapisów

ogólnych oraz szczegółowych dla wybranych terenów znajdujących się w granicach opracowania planu, czyli w północno - wschodniej części Miasta Nowy Targ.

## 2. Opis terenów objętych nowym planem.

Szczegółowej analizie terenu, którego zagospodarowanie może ulec zmianie na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego, dokonano na podstawie rozróżnień i porównań pomiędzy zapisami przewidzianymi dla danego obszaru w zmianie planu, a ustaleniami w dotychczas obowiązującym planie, tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), przyjętym Uchwałą Nr XI/89/2015 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 20 lipca 2015 r.

Określenie przeznaczenia terenów przed wejściem w życie nowego planu i po jego uchwaleniu, będzie miało szczególne znaczenie dla ustalenia wartości nieruchomości położonych na terenach, dla których ustalono stawki opłaty planistycznej oraz dla terenów, gdzie może wystąpić konieczność wypłaty odszkodowań wynikająca z art. 37 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniżej zestawiono te ustalenia obu planów, dla wybranych terenów, które mogą mieć istotny wpływ na skutki finansowe jego uchwalenia.

### Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków):

#### **R.1 - tereny rolne**

- Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane głównie jako łąki i pastwiska;
- Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- Dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych oraz szlaków rowerowych wzdłuż cieków wodnych;
- Dopuszcza się zalesienia obszarów oraz realizację kępowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;
- Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciek wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

#### **RZ.1 - tereny rolne**

- Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
- Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pokazanych i niepokazanych na rysunku planu ciągów komunikacyjnych;
- Dopuszcza się realizację, miejsc do grillowania i na ognisko, ciągów spacerowych, szlaków rowerowych, tras narciarstwa biegowego;
- Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciek wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

#### **WS/ZI.2a - tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi potoków**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów w granicach rzeczywistego przebiegu potoków, uwzględniającego zmiany wywołane zwiększonymi przepływami wód: Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

- obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych;
- budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej).

#### **ZL.1 - tereny lasów,**

- Zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych;

- Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych i ciągów spacerowych (pieszych, rowerowych i narciarskich) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury;
- Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

#### **2.ZU - tereny zieleni urządzonej,**

- Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Na terenie skarp zieleni należy realizować jako kępowe zadrzewienia lub zakrzewienia. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zieleniowych;
- Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i ciągów spacerowych z zakazem asfaltowania ich nawierzchni.

#### **MN.3, MN.4, MN.45 - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

- Przeznaczenie podstawowe:
  - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust.15,
  - usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (nie mniej niż 5 pokoi), na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze - na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - usługi realizowane jako wbudowane,
  - budynki gospodarcze i garaże;
- Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej, na zasadach ustalonych w pkt 6 i pkt 7;
- Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5;
- Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- Realizacja nowych budynków oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, za wyjątkiem wymienionych w pkt.7, na następujących zasadach:
  - realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej-bliźniaczej. W wypadku realizacji zabudowy zwartej- bliźniaczej lub odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków zrealizowanych w zabudowie zwartej w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
  - kubatura nadziemna budynku mieszkalnego w tym z wbudowanymi usługami do 1500 m<sup>3</sup>, kubatura nadziemna budynku mieszkalnego z pokojami na wynajem do 2500 m<sup>3</sup>, a budynku pensjonatowego do 3000 m<sup>3</sup>,
  - całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym z wbudowanymi usługami oraz budynków mieszkalnych z pokojami na wynajem nie może przekroczyć 11 m, a budynków pensjonatowych 13 metrów,
  - realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 49<sup>0</sup>. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
- Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 400 m<sup>3</sup> oraz budynków dla lokalizacji warsztatów rzemieślniczych o kubaturze nadziemnej do 1000 m<sup>3</sup>, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych. Całkowita wysokość nowych budynków oraz podlegających nadbudowie budynków gospodarczych i inwentarsko –składowych w zabudowie zagrodowej, nie może przekroczyć wysokości 6 metrów.
- Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

#### **UPI - tereny zabudowy usługowej,**

- Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi publiczne;
- Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego terenu – parkingi, miejsca postojowe;
- Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
- Obowiązują następujące zasady rozbudowy, odbudowy i przebudowy istniejącego zespołu budynków:
  - obowiązuje utrzymanie zespołu budynków jako bryły rozczłonkowanej o zróżnicowanej wysokości,

- obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących obiektów, za wyjątkiem wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu. Realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopłociowych o ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych,
- przy rozbudowie budynku obowiązuje zastosowanie rozwiązania połaci dachowych i kątów ich nachylenia, stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań oraz zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku,
- obowiązuje zakaz stosowania intensywnych i jaskrawych kolorów;
- Powierzchnia terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
- Obowiązuje utrzymanie i realizacja miejsc postojowych stosownie do potrzeb – nie mniej niż 5 miejsc;
- Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy zbiorczej.

### Zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków):

#### **RZ.2 - tereny rolne**

- Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- Zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, w tym związanych z produkcją rolną, za wyjątkiem parterowych budynków inwentarsko składowych o kubaturze nadziemnej do 800 m<sup>3</sup> i całkowitej wysokości nie przekraczającej 9m, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych komunikacji drogowej związanych z zapewnieniem dostępności do istniejących ciągów komunikacyjnych;
- Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
- Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciekły wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności ich stabilizacji, przy czym umocnienia dna cieków wodnych dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej;
- Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej budynków mieszkalnych i rozbudowę wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrolapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad:
  - zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,
  - przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej maksymalnej całkowitej wysokości budynków, podlegających rozbudowie,
  - przy rozbudowie budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - w wypadku nadbudowy budynków wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 49<sup>0</sup>.
- Uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów, istniejących, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i dojazdów oraz ciągów pieszych.

#### **RZ/US.3 - tereny rolne**

- Przeznaczenie podstawowe terenu - łąki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- Dopuszcza się przebudowę istniejących oraz realizację nowych kolei linowych i wyciągów narciarskich;
- Dopuszcza się lokalizację narciarskich tras zjazdowych i biegowych, kładek narciarskich, pólek ćwiczebnych do nauki jazdy, ciągów spacerowych, itp.;
- Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) linowej kolei krzeselkowej, przedstawionej orientacyjnie na rysunku planu,
  - b) orczykowych wyciągów narciarskich,
  - c) rozbiegającego urządzenia transportu taśmowego dla dzieci,
  - d) rynny i urządzeń dla uprawiania snowboardu,
  - e) obiektów związanych z funkcjonowaniem kolei krzeselkowych, wyciągów narciarskich i rozbiegającego urządzenia transportu taśmowego dla dzieci oraz tras narciarskich;
  - f) w terenie oznaczonym na rysunku planu poziomymi szrafami:
    - górnej stacji kolei linowej,
    - obiektu gastronomicznego o kubaturze nadziemnej do 4000 m<sup>3</sup> i całkowitej wysokości do 12 metrów,
    - budynków: socjalno – administracyjnych, technicznych i gospodarczych (pomieszczenie dla operatora wyciągu z zapleczem technicznym, kasy biletowe, pomieszczenie dla serwisu narciarskiego, obiektów i wiat dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb naśnieżania i utrzymania stoków, itp.) z urządzeniami towarzyszącymi, z zakazem lokalizacji w nich miejsc noclegowych na wynajem. Ww. funkcje mogą być realizowane w budynkach wolnostojących lub łączonych w zespoły zabudowy o całkowitej wysokości budynków nie większej niż 7 m i łącznej pow. zabudowy do 500 m<sup>2</sup>,
    - zbiornika wody do celów p/pożarowych,



- g) obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich,
- h) obiektów związanych z instalacją sztucznego śnieżenia i odwodnienia i oświetlenia tras narciarskich, a także infrastruktury związanej ze sportowym i rekreacyjnym korzystaniem z terenów,
- i) obiektów i wiat dla przechowywania i napraw sprzętu dla potrzeb naśnieżania i utrzymywania stoków,
- j) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich;
- Dopuszcza się usuwanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, które kolidują i zagrażają użytkownikom terenów narciarskich i rekreacyjno - sportowych;
- Dostęp do terenów z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku drogi publicznej klasy lokalnej oraz poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

#### **MNa.5, MNa.18, MNa.19 - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

- Przeznaczenie terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;
- Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,4;
- Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej, na zasadach ustalonych w pkt 5 i pkt 6;
- Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych, na następujących zasadach:
  - realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej,
  - kubatura nadziemna budynku mieszkalnego do 2000 m<sup>3</sup>,
  - całkowita wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 11m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MNa.1, MNa.2, MNa.4, MNa.5, MNa.12, MNa.18, MNa.23, gdzie całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 9 m,
  - realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 49<sup>0</sup>. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
  - przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. e) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
- Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 300 m<sup>3</sup>, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 6 metrów;
- Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

#### **MN/U. 13, MN/U.14, MN/U.16 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,**

- Przeznaczenie podstawowe:
  - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15,
  - drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15,
  - usługi, realizowane jako budynki wolnostojące, na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;
- Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego: wbudowane usługi komercyjne na istniejących oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 15;
- Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;
- Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- Realizacja nowych budynków oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, za wyjątkiem wymienionych w pkt.6, na następujących zasadach:
  - realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym bliźniaczej. W wypadku zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
  - kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego i drobnej wytwórczości do 1500 m<sup>3</sup>, a budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi do 2500 m<sup>3</sup>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MN/U.7, w którym dopuszcza się kubaturę budynku usługowego lub budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi do 3500 m<sup>3</sup>,
  - całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym z wbudowanymi usługami komercyjnymi i budynków drobnej wytwórczości nie może przekroczyć 11 m, a budynków realizujących usługi komercyjne - 13 metrów,
  - realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35<sup>0</sup> – 49<sup>0</sup>.
- Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 400 m<sup>3</sup>, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych. Zakaz realizacji obiektów

tów blaszanych. Wysokość nowych budynków oraz podlegających nadbudowie budynków gospodarczych i inwentarsko –składowych w zabudowie zagrodowej, nie może przekroczyć wysokości 6 metrów.

- Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

#### **ML.3 - tereny budownictwa rekreacji indywidualnej,**

- Przeznaczenie terenu – budownictwo rekreacji indywidualnej;
- Obowiązek zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,3;
- Powierzchnia terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej, na zasadach ustalonych w pkt 5 e-g;
- Obowiązują następujące zasady realizacji budynków rekreacji indywidualnej:
  - realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,
  - kubatura nadziemna budynku rekreacji indywidualnej do 800 m<sup>3</sup>,
  - całkowita wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć 9 metrów,
  - realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dla budynków rekreacji indywidualnej pomiędzy 350 – 490;
  - zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej.
- Dopuszcza się realizację garaży o kubaturze nie większej niż 200 m<sup>3</sup> jako budynków wolnostojących lub dobudowanych do budynku rekreacji indywidualnej o całkowitej wysokości nie przekraczającej 6 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- Dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

#### **KDW.28 - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne:**

- Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu, nie mniej niż 10 m i ich elementów, takich jak:
  - jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu drogi KDW.2, KDW.4, KDW.26, KDW.27.

### **III. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

#### **1. Inwestycje celu publicznego przewidziane do realizacji w latach objętych prognozą.**

Główną inwestycją przewidzianą do wykonania przez Miasto, w okresie prognozowanych 10-ciu lat będzie budowa kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków wraz z budową muru oporowego. W związku z tym przedsięwzięciem został złożony wniosek o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego "5.1.1 Przeciwdziałanie klęskom żywiołowym". Istnieje możliwość pozyskania dofinansowania w wysokości 85% wartości inwestycji.

Inwestycja ta będzie realizowana na przełomie 2018 i 2019 roku, a zatem koszty jej realizacji zostaną wykazane w niniejszej prognozie, jako skutek uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków) w 2019 roku.

Zgodnie z kosztorysem inwestorskim udostępnionym przez Urząd Miasta Nowy Targ, Wydział Funduszy Pomocowych i Inwestycji, zadanie inwestycyjne polegające na rozbudowie kanalizacji deszczowej w rejonie ulicy Kokoszków, będzie obejmowało następujący zakres:

- wykonanie odwodnienia ze studzienkami;
- wykonanie dodatkowego drenażu;
- wykonanie bystrza betonowego;

- wykonanie gurtów betonowych (górnego i dolnego);
- wykonie narzutów z walców siatkowo - kamiennych;
- roboty uzupełniające, m.in. karczowanie, roboty ziemne, kształtowanie terenu.

Zgodnie z informacją podaną przez Wydział Funduszy Pomocowych i Inwestycji Urzędu Miasta Nowy Targ całkowity koszt wykonania kanalizacji deszczowej wynosi 1.059.600,00 zł brutto.

W przedmiotowej zmianie planu wyznaczono również nowe drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD.12 i KDD.15 (wprowadzone w miejsce wyznaczonych w planie obowiązującym odcinków dróg KDW.8 i KDW.9), których przebieg ma zapewnić dostęp do poszerzonych o nowe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem: MNa.3, MNa.18a, MNa.18b, MNa.18c. Realizacja ww. dróg nie stanowi inwestycji priorytetowej dla Miasta Nowy Targ, dlatego też nie została wykazana jako inwestycja przewidziana do realizacji w okresie najbliższych kilku lat w "Wykazie przedsięwzięć" Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Nowy Targ na lata 2018 - 2024, stanowiącym załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLIV/416/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rady Miasta Nowy Targ. Warunkiem zasadniczym i koniecznym dla wydatkowania znacznych środków finansowych na budowę tej drogi jest pojawienie się na tym terenie inwestora strategicznego, np.: firmy deweloperskiej zainteresowanej realizacją kompleksowego zagospodarowania terenu - budową osiedla domów jednorodzinnych.

Z uwagi na znaczną ilość atrakcyjnych, wolnych od zabudowy, a jednocześnie dobrze uzbrojonych terenów budowlanych na obszarze zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), prognozuje się budowę dróg KDD.12 i KDD.12, po upływie 10-ciu lat od uchwalenia przedmiotowego planu, zatem koszty jej realizacji nie będą przedmiotem niniejszego opracowania.

## **1. Oszacowanie spodziewanych do poniesienia kosztów:**

### **a. Odszkodowania i wykup nieruchomości związane z ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości;**

Na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w związku ze zmianą planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe albo istotnie ograniczone. Poza odszkodowaniami, zaspokojenie ww. roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych może nastąpić również w drodze zaoferowania im przez gminę nieruchomości zamiennej. Prawo żądania rekompensaty od gminy w ww. formach przedawnia się po upływie 5 lat od daty obowiązywania zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), jeżeli w związku ze zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z prawa do:

- uzyskania odszkodowania z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem;
- wykupu przez gminę tej nieruchomości,
- uzyskania nieruchomości zamiennej,

może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Roszczenia te właściciele nieruchomości mogą zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed uchwaleniem zmiany planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jej uchwaleniem - art. 37 ust.1.

Zgodnie z art. 37, ust.11 pkt. 2, w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym planem w dniu uchwalenia tej zmiany planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany.

W efekcie projektowanej zmiany planu nie wystąpią roszczenia odszkodowawcze ze strony dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek. Większość zmian dotycząca zapisów szczegółowych dla wybranych terenów jest podyktowana wnioskami złożonymi do planu przez poszczególnych właścicieli działek. Mają one głównie na celu zwiększenie powierzchni terenów przewidzianych do zabudowy w miejsce dotychczasowych terenów rolnych, a zatem nie spowodują zmniejszenia wartości nieruchomości po uchwaleniu przedmiotowej zmiany planu, ale jej wzrost. Część zapisów szczegółowych dotycząca zmiany kształtów dachu, kubatury lub rodzaju możliwej do realizacji zabudowy jest również podyktowana koniecznością usunięcia nieprecyzyjnych ustaleń szczegółowych, które z punktu widzenia właściciela nieruchomości ograniczały dotychczas możliwość realizacji inwestycji, w podstawowym zakresie zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego (np.: tereny MNc.9, MN/U.6, MN/U.8).

Zmiany dotyczące zapisów ogólnych ustaleń planu wynikają z potrzeby aktualizacji i doprowadzenia do zgodności zapisów planu z przepisami obowiązującymi. Dotyczy to przede wszystkim obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego (sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej) dla rzeki Dunajec, dla których obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych. Zasięg ww. obszarów naniesiony na rysunku zmiany planu, w znacznej części pokrywa się z zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% wyznaczonych w „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”. W większej części północnej linii brzegowej Dunajca dotyczy on terenów zielonych, nie przewidzianych pod zainwestowanie. Pozostała część terenów znajdująca się w ich zasięgu, obejmująca tereny przewidziane do zabudowy (MN.1, MNb.1), które znajdują się w planie obowiązującym w zasięgu "terenów narażonych na zalewanie w przypadku awarii obwałowania", jest chroniona przed powodzią istniejącym wałem przeciw powodziowym.

Zgodnie z najnowszą nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: z art. 36 ust. 1a pkt. 1 ustawy, jeżeli treść planu może powodować ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości, a nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno - gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z uwarunkowań hydrogeologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych, przepisu art. 36. ust 1 nie stosuje się. Tym samym w omawianym wyżej wypadku gmina nie będzie adresatem ewentualnych roszczeń wynikających z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości spowodowanych wprowadzeniem do planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie innym niż w planie obowiązującym.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza również takich zakazów, które mogłyby uniemożliwić kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, a w konsekwencji wystąpienie podyktowanych tym roszczeń odszkodowawczych. Fakt ten będzie miał istotne znaczenie dla takich inwestycji, jak obiekt schroniska dla zwierząt, położony w planie obowiązującym w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN.45. Przeznaczenie ww. terenu ulega zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MN/U.15. Schronisko to jako istniejące zostaje utrzymane, z zakazem rozbudowy: "do obiektów w którym przebywa więcej niż 450 psów jednocześnie lub 22,5 DJP w rozumieniu przepisów odrębnych", w celu ograniczenia z kolei nadmiernej ekspansji tej funkcji i potencjalnych uciążliwości dla budynków mieszkalno-usługowych, które mogą powstać w sąsiedztwie.

Podsumowując, przedmiotowa zmiana planu nie będzie powodowała faktycznego zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarze jej opracowania, jak również znacznych ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości lub korzystania z nich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Tym samym budżet Miasta Nowy Targ nie będzie obciążony kosztami wypłaty odszkodowań z tytułu uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.

### **3. Oszacowanie możliwych do pozyskania efektów (zysków):**

#### **a. Podatki od nieruchomości;**

Z punktu widzenia przyszłych dochodów własnych Miasta Nowy Targ, istotna będzie zmiana w wysokości podatków uzyskiwanych z terenów objętych zmianą przeznaczenia w nowym planie. W przypadku podatku od nieruchomości zwiększone wpływy do budżetu gminy pochodzą będą z podatku od budynków oraz gruntów pod tymi budynkami.

Podatek od nieruchomości, zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. „o podatkach i opłatach lokalnych” (Dz. U. z 2017, poz. 1785, ze zmianami) określa się:

- dla gruntu na podstawie powierzchni gruntu (m<sup>2</sup>, ha);
- dla budynków i ich części na podstawie powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>).

Wysokość stawek podatków od nieruchomości dla określonej ustawowo kategorii gruntów i budynków określa corocznie Uchwała Rady Miasta.

Na podstawie:

- Uchwały Nr XII/96/2011 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 04.11.2011 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwały Nr XXVI/214/2012 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 30.11.2012 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2013;
- Uchwały Nr XXXVIII/320/2013 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 02.12.2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwały Nr XVI/149/2015 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 07.12.2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwały Nr XXX/276/2016 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 05.12.2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwały Nr XLI/388/2017 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 23.10.2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;

dokonano porównania wysokości stawek podatkowych na terenie Miasta Nowy Targ w okresie ostatnich 6-ciu lat i w 2018 roku, oraz przeprowadzono analizę zmian kształtowania się ich wysokości.

Tabela 1. Zestawienie stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Miasta Nowy Targ.

KATEGORIA PODATKU	Stawki podatku w latach						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>od gruntów</b>							
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków [m <sup>2</sup> pow.]	0,82	0,85	0,85	0,85	0,89	0,89	0,91
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m <sup>2</sup> pow.]	0,35	0,37	0,39	0,39	0,45	0,45	0,47
<b>od budynków</b>							
mieszkalnych [m <sup>2</sup> pow.]	0,70	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,77
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej [m <sup>2</sup> pow.]	20,33	20,33	20,33	20,33	20,33	20,33	20,33
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m <sup>2</sup> pow.]	7,36	7,66	7,73	7,73	7,68	7,62	7,65

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta w Nowym Targu.

Do określenia szacunkowej wartości stawki podatku od nieruchomości w kolejnych 10 latach prognozy zastosowano wzór:

$$S_n = \frac{S_o(S_o + S_p)}{k \cdot S_p}$$

Sn – wysokość stawki podatku od nieruchomości w następnym roku podatkowym [zł/m<sup>2</sup>; zł/ha]

So - wysokość stawki podatku od nieruchomości w ostatnim roku podatkowym [zł/m<sup>2</sup>; zł/ha]

Sp - wysokość stawki podatku od nieruchomości w poprzednim roku podatkowym [zł/m<sup>2</sup>; zł/ha]

k - współczynnik określający stopień przyrostu wysokości stawki podatku, określony na podstawie analizy wysokości przyrostu stawek podatku występujących w przeciągu ostatnich 6-ciu lat i dla roku 2018; wynoszący od 1,99 do 2,00.

Stawka podatku od gruntów w każdym kolejnym roku podatkowym będzie wynosiła, średnio dla wszystkich kategorii, ok. 101 % stawki określonej dla roku poprzedniego. Do obliczeń jako 100 przyjęto stawkę podatku na rok 2018.

Przyjęto również, że w latach objętych prognozą występowały będą te same kategorie podatku od nieruchomości, które obowiązują w roku 2018, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. „o podatkach i opłatach lokalnych” (Dz. U. 2017, poz. 1785).

Tabela 2. Prognozowana wysokość stawki podatku od nieruchomości na lata 2019 - 2028.

KATEGORIA PODATKU	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>od gruntów pozostałych</b>										
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m <sup>2</sup> pow.]	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57
<b>od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej</b>										
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków [m <sup>2</sup> pow.]	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01

Źródło: Opracowanie własne.

Po uchwaleniu zmiany planu miejscowego Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), terenami generującymi zmianę w wysokościach dochodów pozyskanych z tytułu podatku od nieruchomości, będą poszerzone o nowe powierzchnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami: MN.5, MN 46, MNa.3, MNa.18, MNa.19) oraz zabudowy letniskowej (ML.3). W przypadku tych terenów w miejsce podatku rolnego pojawi się podatek wg kategorii od gruntów i budynków pozostałych, oraz sporadycznie podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w sytuacji realizacji lokali usługowych w budynkach jednorodzinnych lub stricte budynków usługowych, jak również ewentualnego wynajmu budynków letniskowych.

W celu określenia przybliżonych wielkości tych części powierzchni terenu, które w przyszłości objęte zostaną podatkiem od nieruchomości, posłużono się ustaleniami planu. Obowiązek uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki określonej w stosunku procentowym pow. terenów biologicznie czynnych, przesądza o maksymalnej wielkości pozostałej powierzchni możliwej do zagospodarowania na danym terenie. Dotyczy to nie tylko pow. zabudowy, (której max wielkość dla niektórych terenów została podana w planie), ale również takich elementów zagospodarowania działki jak mała architektura, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, a przede wszystkim odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

Tabela 3. Określenie pow. gruntów objętych podatkiem od nieruchomości.

Teren	Zapisy planu		Pow. terenu opodatkowanego po upływie okresu prognozy wg stawek:	
	Max pow. zabudowy na działce/wskaźnik intensywności zabudowy	Pow. terenów biologicznie czynnych	„od gruntów związanych z działalnością gospodarczą”	„od gruntów pozostałych”
<b>MN</b>	0,01 > x > 0,5	40%	<b>20 %</b>	<b>40 %</b>
<b>MNa</b>	0,01 > x > 0,4	50 %	<b>5 %</b>	<b>25 %</b>
<b>ML</b>	0,01 > x > 0,3	60 %	<b>40 %</b>	-

Źródło: Opracowanie własne.



W przedmiotowej zmianie planu poszerzeniu ulegają również tereny sportów zimowych z infrastrukturą towarzyszącą RZ/US.3, których przeznaczenie podstawowe definiowane jest jako tereny rolne. Ze względu na specyfikę przeznaczenia nieruchomości położonych w terenie przyszłych tras narciarskich i wynikającą z niej sezonowość użytkowania gruntów, dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto założenie, iż opodatkowane zostaną grunty położone w liniach rozgraniczających terenu RZ/US.3, wg stawek od gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez 4 miesiące w roku (od 1 grudnia do 31 marca), czyli w okresie faktycznego użytkowania jako tereny narciarskie, a w pozostałych miesiącach tereny te pozostaną objęte podatkiem rolnym. Należy zaznaczyć, że dotychczas teren ten stanowił las, a zatem objęty był podatkiem leśnym.

Nie przewiduje się dodatkowych dochodów z tytułu poszerzenia terenów usług komercyjnych (o symbolu U.2a, Uh.5), ponieważ tereny te w planie obowiązującym również stanowiły tereny usług komercyjnych (o symbolu Uh.5, U.2), a zatem były już przeznaczone pod zainwestowanie. Podobnie tereny, dla których następuje zmiana przeznaczenia z dotychczasowych terenów MN.3, MN.4, MN.45 na tereny odpowiednio: MN/U.16, MN/14, MN/U.15, ponieważ są one już zabudowane istniejącymi budynkami, a zatem objęte podatkiem od nieruchomości.

Adaptacja ww. obiektów na cele działalności gospodarczej i objęcie części powierzchni podatkiem od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wprowadzi nieznaczną zmianę w dochodach z podatku od budynków, której wysokości na etapie opracowania zmiany planu, bez docelowej powierzchni użytkowej (podanej np.: w koncepcji architektoniczne przebudowy budynków), nie można określić.

Do obliczeń podatku od nieruchomości (od gruntów) zastosowano wzór:

$$P = p_1 \cdot w_1 \cdot Sp_g + p_1 \cdot w_2 \cdot Sp_p$$

$P_n$  – wartość podatku od nieruchomości [zł];

$p_1$  – powierzchnia terenu [ $m^2$ ];

$w_1; w_2$  – stopień wykorzystania terenów [ułamek dziesiętny]

$Sp_g$  – stawka podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

$Sp_p$  – stawka podatku od gruntów pozostałych

W niniejszej prognozie nie uwzględniono wartości podatków od budynków. Przeznaczenia dopuszczalne dla poszczególnych terenów oraz określone w tekście planu parametry (np: wskaźnik intensywności zabudowy) dają możliwość różnorodnego zagospodarowania i ukształtowania zabudowy, dlatego też w przypadku znacznych powierzchni terenów objętych zmianą funkcji (np: teren MNa.3 o pow. 6,51 ha) nie można określić – nawet w sposób przybliżony - prawdopodobnej powierzchni użytkowej budynków, które powstaną w przyszłości i stanowiły będą przedmiot opodatkowania.

Poniżej zestawiono wartość podatków od nieruchomości ( $P_n$ ) możliwych do uzyskania w przypadku zmiany zagospodarowania terenu na skutek uchwalenia zmiany planu.

Tabela 4. Zestawienie wartości podatku od nieruchomości, możliwego do uzyskania po uchwaleniu zmiany planu w latach 2019 - 2028.

Funkcja w nowym planie	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Wartość podatku od nieruchomości w kolejnych latach prognozy [zł]									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>od gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej</b>											
Stawka podatku		0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
Stopień wykorzystania		0	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>MN</b>	<b>2900</b>	0	0	545	551	557	563	568	574	580	586
Stopień wykorzystania		0	0	0,01	0,01	0,03	0,03	0,03	0,05	0,05	0,05
<b>MNa</b>	<b>113500</b>	0	0	1067	1078	3269	3303	3337	5618	5675	5732
Stopień wykorzystania		0	0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>ML</b>	<b>4900</b>	0	0	1842	1862	1882	1901	1921	1940	1960	1980
Stopień wykorzystania		0	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>RZIUS.3</b>	<b>5700</b>	0	0	1607	1625	1642	1659	1676	1693	1710	1727
<b>od gruntów pozostałych</b>											
Stawka podatku		0,79	0,8	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88
Stopień wykorzystania pow. gruntu		0	0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>MN</b>	<b>2900</b>	0	0	470	476	481	487	986	998	1009	1021
Stopień wykorzystania pow. gruntu		0	0	0,1	0,1	0,15	0,15	0,15	0,25	0,25	0,25
<b>MN.a</b>	<b>113500</b>	0	0	9194	9307	14131	14301	14471	24403	24686	24970
<b>razem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14725</b>	<b>14899</b>	<b>21962</b>	<b>22214</b>	<b>22959</b>	<b>35226</b>	<b>35620</b>	<b>36016</b>

Źródło: Opracowanie własne

Faktyczny dochód gminy z tytułu przyrostu wartości podatków pozyskiwanych od nieruchomości znajdujących się w obszarze objętym nowym planem, będzie stanowił różnicę pomiędzy spodziewaną wartością podatku (obliczoną wg prognozowanych stawek obowiązujących w danym roku na terenie gminy) po zagospodarowaniu terenu na podstawie nowego przeznaczenia, a wartością podatku pozyskiwanego na tych terenach w kolejnych latach w przypadku, gdyby uchwalenie nowego planu nie miało miejsca.

Do określenia rzeczywistej wartości przyrostu podatku gruntowego ( $\Delta P$ ), zastosowano wzór:

$$\Delta P = P_n - P_d$$

$\Delta P$  – przyrost podatku od nieruchomości,

$P_n$  - podatek „nowy”, od nieruchomości po zmianie stanu zagospodarowania,

$P_d$  - podatek „dotychczasowy”, pozyskiwany jak przed zmianą stanu użytkowania, czyli podatek rolny i leśny.

Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym, zgodnie z art. 4 pkt. 1 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1892) dla gruntów pozostałych: nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych (poniżej 1 ha), stanowi liczba hektarów wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Podatek rolny za rok podatkowy, za 1 ha przedmiotowych gruntów, wynosi równowartość pieniężną 5 q ziarna żyta, obliczoną według średniej ceny skupu żyta za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy.

Średnią cenę skupu ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie do dnia 20 października roku poprzedzającego rok podatkowy. Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2017 r. średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2018 wyniosła **52,49 zł za 1q**.

Do obliczeń wartości podatku rolnego zastosowano wzór:

$$P_r = p_p \cdot c_{sr} \cdot 5$$

$P_r$  – wartość podatku rolnego [zł]

$p_p$  – powierzchnia terenu [ha]

$c_{sr}$  – średnia cena 1 q ziarna żyta [zł]

5 – wielkość podatku za 1 ha w q ziarna żyta

Poniżej zestawiono wartość podatku rolnego ( $P_r$ ) możliwego do uzyskania w przypadku utrzymania istniejącego stanu użytkowego terenu (brak nowego planu miejscowego).

Tabela 5. Zestawienie prognozowanej wartości podatku rolnego  $P_r$  możliwego do uzyskania w latach 2018 - 2027 od gruntów w przypadku braku nowego planu.

tereny użytkowane rolniczo		Prognozowana wartość podatku rolnego w kolejnych latach prognozy [zł]									
Użytki rolne	Pow. [ha]	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>podatek rolny</b>											
Prognozowana średnia cena 1 q żyta		52,78	53,19	53,66	54,17	54,70	55,24	55,79	56,35	56,92	57,50
Wielkość podatku za 1 ha w q ziarna żyta		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Stopień wyk. pow. terenu		0	0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>MN</b>	<b>0,29</b>	0	0	31	31	32	32	49	49	50	50
Stopień wyk. pow. terenu		0	0	0,11	0,11	0,18	0,18	0,18	0,3	0,3	0,3
<b>MNa</b>	<b>11,35</b>	0	0	335	338	559	564	570	959	969	979
Stopień wyk. pow. terenu		0	0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>ML</b>	<b>0,49</b>	0	0	53	53	54	54	55	55	56	56
<b>razem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>419</b>	<b>422</b>	<b>645</b>	<b>650</b>	<b>674</b>	<b>1063</b>	<b>1075</b>	<b>1085</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Dla gruntów leśnych podstawą opodatkowania jest liczba hektarów fizycznych lasu wynikająca z ewidencji gruntów i budynków – zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1821). Podatek leśny od jednego hektara za rok podatkowy stanowi równowartość pieniężną 0,220 m<sup>3</sup> drewna, obliczoną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy, ustalonej na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału. Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2017 r. średnia cena sprzedaży drewna za okres trzech kwartałów wynosiła **197,06 zł za 1 m<sup>3</sup>**.

Do obliczeń wartości podatku leśnego zastosowano wzór:

$$P_l = p_p \cdot c_{sr} \cdot 0,220$$

$P_l$  – wartość podatku leśnego [zł],  
 $p_p$  – powierzchnia terenu [ha],  
 $c_{sr}$  – średnia cena 1 m<sup>3</sup> [zł] drewna,  
 0,220 – wielkość podatku za 1 ha w m<sup>3</sup> drewna,

Poniżej zestawiono wartość podatku leśnego ( $P_l$ ) możliwego do uzyskania w przypadku utrzymania istniejącego stanu użytkowego terenu (brak zmiany planu miejscowego).

**Tabela 6. Zestawienie prognozowanej wartości podatku leśnego ( $P_l$ ) możliwego do uzyskania w latach 2019 - 2028 od gruntów w przypadku braku nowego planu.**

Funkcja w planie	Użytek gruntowy	Pow. [ha]	Prognozowana wartość podatku w kolejnych latach prognozy [zł]									
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>podatek leśny</b>												
Prognozowana średnia cena 1 m <sup>3</sup> drewna			202,2	206,91	211,43	215,9	220,39	224,93	229,54	234,23	239,01	243,89
Wielkość podatku za 1 m <sup>3</sup> drewna			0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220	0,220
Stopień wykorzystania pow. terenu			0	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
RZ/US.3	Ls	0,5700	0	0	8	8	8	8	9	9	9	9

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 7. Zestawienie wysokości potencjalnego dochodu możliwego do uzyskania przez gminę z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości w latach 2019-2028.

Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Rzeczywista wartość przyrostu podatku od nieruchomości w kolejnych latach prognozy [zł]									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
127000										
<b>P<sub>n</sub> – podatek od nieruchomości</b>	0	0	14725	14899	21962	22214	22959	35226	35620	36016
<b>P<sub>d</sub> – podatek do-tychczasowy (rolny + leśny)</b>	0	0	427	430	653	658	683	1072	1084	1094
<b>ΣP = P<sub>n</sub> - P<sub>r</sub></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14298</b>	<b>14469</b>	<b>21309</b>	<b>21556</b>	<b>22276</b>	<b>34154</b>	<b>34536</b>	<b>34922</b>

Źródło: Opracowanie własne.

#### b. Opłaty z tytułu zwiększenia wartości nieruchomości (opłata planistyczna).

W przypadku zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem planu wzrosła, Burmistrz Miasta Nowy Targ ma możliwość pobrania jednorazowej, ustalonej w planie opłaty, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

**Opłata ta stanowi dochód własny gminy.** Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Możliwość pozyskania opłaty ma miejsce tylko w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego.

Opłata nie dotyczy właścicieli, którzy realizują inwestycje na własnej działce, tylko tych, którzy zbywają nieruchomość.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed uchwaleniem planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem – art. 37, ust. 1 Ustawy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ, stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości:

- 30% dla wszystkich terenów usług komercyjnych, oznaczonych w planie symbolami: **U** i **Uh**;
- 20% dla wszystkich terenów oznaczonych w planie symbolami: **MN/U**, **MN**, **MNa**, **MNb**, **MNc**, **MNd** i **ML**;
- 10% dla terenów pozostałych.

Określenia wartości opłaty planistycznej dokonano na podstawie § 51 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

Przy ustaleniu ww. opłaty określa się wartość rynkową nieruchomości reprezentatywnych, dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym. Stan

nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego, a ceny z dnia zbycia nieruchomości.

Do ustalenia wysokości opłaty planistycznej zastosowano wzór:

$$Rpl = Sp \cdot F \cdot Pz \cdot (Wb - Wr)$$

Rpl- renta planistyczna [w zł]

Sp – stawka procentowa [ułamek dziesiętny]

F – powierzchnia nieruchomości w [m<sup>2</sup>]

Pz – współczynnik prawdopodobieństwa zbycia [ułamek dziesiętny]

Wb – wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł]

Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł]

#### Określenie wartości rynkowych nieruchomości:

- przed uchwaleniem planu – Wb
- po uchwaleniu planu - Wr

Określenia wartości rynkowej nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu, dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, przyjmując do porównań kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Jako rynek właściwy miejscowo przyjęto teren Miasta Nowy Targ, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Kowaniec - Kokoszków. Okres monitorowania rynku obejmuje lata 2016 i 2017.

Na podstawie danych o nieruchomościach gruntowych niezabudowanych występujących w dostępnych powszechnie ofertach kupna - sprzedaży biur pośrednictwa w handlu nieruchomościami, w okresie ostatnich 2 lat na terenie Nowego Targu, ustalono średnią cenę ofertową 1m<sup>2</sup> nieruchomości reprezentatywnych, przeznaczonych pod różne funkcje w obszarze opracowania zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków).

Czynnikami mającymi decydujący wpływ na wartość ww. nieruchomości były:

1. położenie i sąsiedztwo
2. wielkość i kształt działki
3. topografia terenu
4. stan nieruchomości
5. dostępność komunikacyjna

Z uwagi na fakt, iż ceny ofertowe osiągają około 10% - 20% wyższe wartości niż rzeczywiste ceny transakcyjne działek, w celu określenia wartości gruntów zbliżonej do ich wartości rynkowej, dokonano korekty cen ofertowych, poprzez ich obniżenie o 15% wartości w stosunku do wartości średniej odpowiadającej danemu przeznaczeniu.

W wyniku przeprowadzonych analiz i obliczeń, metodą korygowania ceny średniej ustalono, że średnia cena 1 m<sup>2</sup> niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w zależności od ich przeznaczenia, kształtowała się w ostatnim kwartale 2017 r. na średnim poziomie:

- 144,00 zł/m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN,
- 114,00 zł/m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MNa;
- 81,65 zł/m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych symbolem ML;
- 50,00 zł/m<sup>2</sup> dla terenów zielonych, bez prawa zabudowy: R.1, WS/ZI.2a, ZU.2a, RZ.1.

W celu ustalenia przewidywanej wartości 1 m<sup>2</sup> ww. nieruchomości w ciągu objętych prognozą najbliższych 5-ciu lat, trend czasowy określono na podstawie dostępnych danych dotyczących cen sprzedaży nieruchomości podobnych z ostatnich 3 lat, w którym nie odnotowano wyraźnego wzrostu wartości nieruchomości.

Średni trend czasowy - wyliczony w % - wzrost wartości dla nieruchomości gruntowej w stosunku rocznym wynosi 1%. Z uwagi na panującą obecnie na lokalnym rynku nieruchomości stagnację cen gruntów, przyjęto założenie, że trend czasowy utrzyma się na tym samym poziomie w kolejnych latach.

Prognozuje się zbycie w okresie najbliższych 5-ciu lat łącznie około: 65% terenów oznaczonych symbolem MN.5, MN.46, 10% gruntów położnych w terenach MNa.3, MNa.18, MNa.19, 45% gruntów położnych w terenach ML.3.

Tabela 8. Zmiana funkcji terenów ZU,2, WS/ZI.2a na tereny MN, o pow. 2900 m<sup>2</sup>.

t	Sp	F[m <sup>2</sup> ]	Pz	Wb [zł/m <sup>2</sup> ]	Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Wb - Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Rpl [zł]
1	0,2	2900	0,00	163,62	50,50	113,12	0
2	0,2	2900	0,31	165,26	51,01	114,25	20542
3	0,2	2900	0,34	166,91	51,52	115,39	22755
4	0,2	2900	0,00	168,58	52,04	116,54	0
5	0,2	2900	0,00	170,27	52,56	117,71	0
<b>razem</b>							<b>43297</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 9. Zmiana funkcji terenów R.1 na tereny MNa, o pow. 113500 m<sup>2</sup>.

t	Sp	F[m <sup>2</sup> ]	Pz	Wb [zł/m <sup>2</sup> ]	Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Wb - Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Rpl [zł]
1	0,2	113500	0,02	103,53	50,50	53,03	24076
2	0,2	113500	0,01	104,57	51,01	53,56	12158
3	0,2	113500	0,02	105,62	51,52	54,10	24561
4	0,2	113500	0,03	106,68	52,04	54,64	37210
5	0,2	113500	0,02	107,75	52,56	55,19	25056
<b>razem</b>							<b>123061</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 10. Zmiana funkcji terenów RZ.1 na tereny ML.3, o pow. 103700 m<sup>2</sup>.

t	Sp	F[m <sup>2</sup> ]	Pz	Wb [zł/m <sup>2</sup> ]	Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Wb - Wr [zł/m <sup>2</sup> ]	Rpl [zł]
1	0,2	4900	0,00	82,47	50,50	31,97	0
2	0,2	4900	0,15	83,29	51,01	32,28	4745
3	0,2	4900	0,15	84,12	51,52	32,60	4792
4	0,2	4900	0,15	84,96	52,04	32,92	4839
5	0,2	4900	0,00	85,81	52,56	33,25	0
<b>razem</b>							<b>14376</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 11. Zestawienie szacunkowej wartości renty planistycznej pozyskiwanej w latach 2019-2023.

Liczba lat od uchwalenia planu	1	2	3	4	5
Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Wartość opłaty planistycznej (zł)	24076	37445	52108	42049	25056

Źródło: Opracowanie własne.

**2. Zestawienie zdyskontowanych efektów (zysków) możliwych do uzyskania i kosztów koniecznych do poniesienia w wyniku uchwalenia zmiany planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków).**

Do oceny skutków finansowych uchwalenia planu zastosowano dynamiczną metodę oceny efektywności inwestycji, polegającą na określeniu jej zaktualizowanej wartości netto, oznaczonej symbolem NPV. Zaktualizowana, czyli **zdyskontowana** tzn. przeliczona na czas obecny, wartość netto rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego, stanowi różnicę między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi, a sumą zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (zysków), które uzyskujemy w poszczególnych latach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopie zwrotu, czyli dyskonta.

W przypadku planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków), w objętym prognozą okresie 10 lat od jego uchwalenia, wolne strumienie pieniężne (efekty) stanowiły będą zdyskontowane dochody pozyskiwane z podatku od nieruchomości i renty planistycznej. Zostaną one pomniejszone o zdyskontowane nakłady (koszty), bowiem jak wynika z przeprowadzonej wcześniej szczegółowej analizy konsekwencji ekonomicznych ustaleń przedmiotowego planu, jego realizacja będzie wymagała ponoszenia przez jednostkę samorządową kosztów związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej (budowa kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków). Zatem zaktualizowana, czyli przeliczona na czas obecny, wartość netto (NPV) określona w niniejszej prognozie będzie wartością większą od zera.

Tabela 12. Zestawienie korzyści operacyjnych netto (zdyskontowanych efektów i kosztów).

Lata prognozy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Podatki od nieruchomości	0	0	14298	14469	21309	21556	22276	34154	34536	34922
Renta planistyczna	24076	37445	52108	42049	25056					
<b>ZYSKI razem</b>	24076	37445	66406	56518	46365	21556	22276	34154	34536	34922
Budowa kanalizacji deszczowej - KOSZTY razem	1059600									
<b>ZYSKI - KOSZTY</b>	- 1035524	37445	66406	56518	46365	21556	22276	34154	34536	34922
Współczynnik dyskontujący (Wd) przy stopie 1,05 %	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,77
<b>ZYSKI ZDYSKONTOWANE OGOŁEM korzyści operacyjne netto</b>	- 1004458	35573	61758	50866	40801	18538	18712	27665	27283	26890

Źródło: Opracowanie własne.



### Obliczenie wskaźnika zaktualizowanej wartości netto

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

- $CF_t$  - wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, czyli zmienne dochody;  
 $CF_0$  - zdyskontowane koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru;  
 $r$  - stopa dyskontowa (ułamek dziesiętny), przyjęto  $r = 0,0105$ ;  
 $t$  - ilość lat obowiązywania planu,  $t = 10$ ;

$\frac{1}{(1+r)^t}$  - współczynnik dyskontujący (Wd)

$$NPV = - 1.004.458 + 35.573 + 61.758 + 50.866 + 40.801 + 18.538 + 18.712 + 27.665 + 27.283 + 26.890 = - 696.372,00 \text{ zł}$$

Na podstawie powyższych obliczeń określono wskaźnik zaktualizowanej wartości netto, w wysokości zaokrąglonej do pełnych złotych:

$$NPV = - 696.400,00 \text{ zł}$$

Jak wynika z ww. obliczeń, wartość wskaźnika NPV jest ujemna, co oznacza, że określone w zmianie planu Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków) **działania rozwojowe nie są opłacalne z punktu widzenia ekonomicznego**, a wpływ czasu na wartość strumieni pieniężnych jest nie korzystny.

W związku z powyższym, realizacja zakładanych w przedmiotowym planie przedsięwzięć, **nie zwiększy**, w prognozowanym okresie, dochodów własnych budżetu Miasta Nowy Targ.

## IV. WNIOSKI

1. Wzrost wartości podatków od nieruchomości po uchwaleniu zmiany planu będzie miał miejsce dla poszerzonych o nowe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, w miejsce terenów rolnych, objętych dotychczas podatkiem rolnym, oraz w niewielkim stopniu dla terenów sportów zimowych, wyznaczonych w miejscu terenów leśnych objętych dotychczas podatkiem leśnym. Czas realizacji inwestycji przez poszczególnych właścicieli działek będzie miał bezpośredni wpływ na ilość dochodu pozyskiwanego przez gminę z podatku od gruntów i budynków, które powstaną w strefie zmiany funkcji.
2. W wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu istnieje możliwość pozyskania przez gminę dochodu z renty planistycznej. Wielkość prognozowanych korzyści z tego tytułu będzie wprost proporcjonalna do ilości powierzchni gruntu objętej zmianą funkcji i podlegającej sprzedaży oraz zależna od faktycznej daty transakcji, bowiem dobrze poinformowani uczestnicy rynku nieruchomości mogą wstrzymać się ze sprzedażą działek przez okres przewidzianych ustawowo, najbliższych 5-ciu lat od uchwalenia zmiany planu, w celu uniknięcia naliczenia opłaty planistycznej.
3. Brak jest uzasadnionych przesłanek, aby ustalenia zmiany planu mogły powodować roszczenia odszkodowawcze ze strony dotychczasowych właścicieli działek w związku z obniżeniem wartości nieruchomości lub ograniczeniem w dotychczasowym sposobie

ich wykorzystania. Większość zapisów przedmiotowej zmiany planu jest podyktowana wnioskami złożonymi do planu przez właścicieli działek zainteresowanych realizacją inwestycji we własnym zakresie lub sprzedażą nowych działek po atrakcyjnych cenach w terenach budowlanych zlokalizowanych w północno - wschodniej części miasta ("z widokiem na Tatry").

4. W okresie pierwszego roku od wejścia w życie przedmiotowej zmiany planu miejscowego gmina przewiduje realizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie sieci kanalizacji deszczowej w rejonie ul. Kokoszków wraz z murem oporowym. Pomimo, iż koszty tej inwestycji będą stanowiły obciążenie dla budżetu Miasta, jej realizacja jest niezbędna w celu zabezpieczenia zainwestowania na przyległych terenach mieszkaniowych.

## V. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

1. Tekst i rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Nowy Targ 25 (Kowaniec - Kokoszków) oraz materiały analityczne do ww. projektu planu – materiał własny Biura Urbanistycznego – Maria Modzelewska;
2. Prognoza wpływu ustaleń ww. projektu planu na środowisko;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ przyjęte Uchwałą Nr XLV/503/2010 Rady Miasta Nowego Targu dnia 28 czerwca 2010 roku, zmienione Uchwałą Nr XVII/137/2015 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 7 grudnia 2015 roku, Uchwałą Nr XXXII/278/2016 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 grudnia 2016 roku oraz Uchwałą Nr XXXVII/341/2017 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 maja 2017 roku.
4. Materiały z wizji w terenie;
5. Wypisy z rejestru gruntów, mapy ewidencyjne;
6. Informacje zebrane w Urzędzie Miasta w Nowym Targu;
7. R. Cymerman - *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami (wycena, zarządzanie i pośrednictwo w obrocie)* – Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o., Olsztyn 2001;
8. *Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* – pod red. R. Cymermana; Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o., Olsztyn 2005;
9. J. Szachułowicz, M. Krassowska, Anna Łukaszewska – *GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI – Komentarz* - Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003;
10. G. Bieniek, S. Rudnicki - *Nieruchomości. Problematyka prawna* - Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis – Warszawa 2004;
11. K. Jurewicz - *Podatki. Zarys problematyki* – Wydawnictwo A.M.R. Katowice 2003;
12. *Projekty inwestycyjne – finansowanie - metody i procedury oceny* – pod red. T. Gostkowskiej – Drzewickiej; Wydawca: Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o. o., Gdańsk 1996;
13. *WYCENA* – kwartalnik rzeczoznawców majątkowych i zarządzających nieruchomościami Nr 1,2/2003, 1,4/2004 i 1/2005 – Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o., Olsztyn;
14. *URBANISTA* – miesięcznik pod patronatem Towarzystwa Urbanistów Polskich; Nr 4 i 5/2003 - Wydawca „Urbanista” sp. z o. o., Warszawa;
15. *Nieruchomości C.H. Beck Prawo – Podatki – Praktyka* - NR 11/2002, 4 i 5/2005 - Wydawnictwo C.H. Beck;

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY TARG 25 (Kowaniec-Kokoszków)**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
w dn. od 12.07.2018 do 03.08.2018 r.**

Lp.	Data wpływu	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalenia proj. planu nieruchomości, której dot. uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Nr..... z dnia	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	25.07.2018	3 Uwaga dotyczy planowanej budowy domu mieszkalnego na działkach nr ewid. 9178, 9197, 9177, 9179, 9198, 9199 (w MPZP jest to teren oznaczony symbolem MNa.9) i zniesienia w związku z tym ograniczeń dotyczących kubatury nadziemnej lub zwiększenia jej do 5000 m <sup>3</sup> , a także przesunięcia granicy terenu budowlanego na w/w działkach i wyrównanie jej z granicą terenu budowlanego na działce sąsiedniej – nr ewid. 9208.	4 działki nr ewid. 9178, 9197, 9177, 9179, 9198, 9199	5 MNa.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL.1 – tereny lasów RZ.1 – tereny rolne KDD.2 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej	6	7	8	9	10	Uwaga w południowej części terenu objętego jej zakresem jest bezzasadna, ponieważ działki znajdujące się w terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem MNa.9. Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia kubatury budynku do proponowanych w uwadze 5000 m <sup>3</sup> z powodu konieczności utrzymania nowoprojektowanych budynków w charakterze zabudowy jednorodzinnej /a nie wielorodzinnej/, a tym samym o kubaturze odpowiadającej specyfice tej funkcji. Nie ma również możliwości poszerzenia terenu 9a.MN w kierunku północnym i wyrównania jego granicy do wysokości granicy terenu na sąsiedniej działce nr 9208, z uwagi na bliskie sąsiedztwo lasu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.ZL. W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga w części północnej i środkowej dotyczącej przeznaczenia ww. działek dla zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna

2	31.07. 2018	Uwaga dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/1 wolnostojącego, parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> .	działka nr ewid. 9176/1	ZL.1 – tereny lasów RZ.1 – tereny rolne	x		Z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązujące go na obszarze gminy studium uwzględnia i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
							<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego. w tym o najwyższych walorach krajozawczych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji partelowych, drewnianych stodół i sztalisów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/1 znajduje się w <b>terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy</b>. Wnioskowany teren, który w polowie stanowi grunt leśny stanowiący obu-</p>

3	02.08.2018	Uwaga dotyczy umożliwienia wybudowania na działce nr ewid. 9176/2 wolnostojącego, parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m <sup>2</sup> . W/w działka jest już uzbrojona w przyłącz energetyczny i	działka nr ewid. 9176/2	ZL.1 – tereny lasów RZ.1 – tereny rolne	x		<p>dowę ekologiczną cieką, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewniana są warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie</b></p>
---	------------	--	-------------------------	--	---	--	--

wodę.

**rolniczym** (łąki i pastwiska) należą-  
cym do systemu przyrodniczego, w  
tym o najwyższych walorach krajo-  
brazowych, **bez prawa nowej zabu-  
dowy**, za wyjątkiem lokalizacji parie-  
rowych, drewnianych stodoł i szara-  
sów służących gospodarce paster-  
skiej oraz obiektów infrastruktury  
technicznej, za wyjątkiem farm wia-  
trowych i pojedynczych elektrowni  
wiatrowych. Dopuszcza się realiza-  
cję ciągów spacerowych oraz szla-  
ków turystycznych, (ścieżek i szla-  
ków rowerowych), w tym przedsta-  
wionych orientacyjnie na rysunku  
studium. Natomiast w części polu-  
dniowej działka nr 9176/2 znajduje  
się w terenie wód powierzchniowych  
- pozostałych potoków, oznaczonych  
symbolem 2.WS, wyłączonych z  
zabudowy. Wnioskowany teren,  
który w części południowej stanowi  
grunt leśny stanowiący obudowę  
ekologiczną cieką, w opracowaniu  
ekofizjograficznym zaliczony został  
do kompleksu o dominującej funkcji  
przyrodniczo – ekologicznej, w któ-  
rym możliwe jest jedynie utrzymanie  
istniejącej zabudowy. Zgodnie z  
obowiązującymi przepisami ustawy  
Prawo ochrony środowiska w pla-  
nach miejscowych zapewnia się  
warunki utrzymania równowagi przy-  
rodniczej i racjonalną gospodarkę  
zasobami środowiska na podstawie  
opracowań ekofizjograficznych,  
stosownie do rodzaju sporządzone-  
go dokumentu, cech poszczególnych  
elementów przyrodniczych i ich  
wzajemnych powiązań (art. 72)  
W związku z powyższym stwierdza  
się, iż wniesiona uwaga dotycząca  
przeznaczenia ww. działki dla reali-  
zacji budynku rekreacji indywidual-  
nej, nie jest zgodna z ustaleniami  
obowiązującego studium i sprzeczna  
z predyspozycjami ekofizjograficz-  
nymi terenu i nie może zostać

												uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
4	06.08.2018	Uwaga dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 8482 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz rekreacyjną w postaci zespołu parterowych domków turystycznych.	działka nr ewid. 8482	RZ.1 – tereny rolne	x	x						Uwagę uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej.
5	06.08.2018	Uwaga dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 8117 w terenach budowlanych pod zabudowę rekreacyjną w postaci zespołu parterowych domków turystycznych oraz elementów uzupełniających takich jak; miejsce do grilla, urządzenia rekreacyjne dla dzieci, itp.	działka nr ewid. 8117	R.1 – tereny rolne						x		Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części znajduje się w oznaczonym symbolem RM - terenie rolniczym (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, bez prawa nowej zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szatasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o

6	06.08.2018	Uwaga dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 8538/4 w terenach budowlanych pod zabudowę rekreacyjną w postaci zespołu parterowych domków tunystycznych.	działka nr ewid. 8538/4	ZL.1 – tereny lasów	x		<p>przystąpieniu do opracowania zmienny planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez budowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji zespołu budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Przedmiotowa działka zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenie oznaczonym symbolem <b>UT - tereny sportów zimowych, w których możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych</b>, nawiązujących do stylu podhalańskiego, takich jak <b>zaplecze sanitarno-gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną, możliwa jest realizacją pensjonatów i hoteli</b>. Niemniej jednak, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka ta stanowi las położony w granicach otuliny GPN. Zgodnie z wnioskami</p>
---	------------	---	-------------------------	---------------------	---	--	--



7	08.08.2018	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 8386 w całości na tereny budownictwa rekreacji indywidualnej (ML) lub inny teren z możliwością agroturystyki lub budowy obiektów rekreacji indywidualnej (wiaty, altany, domki rekreacyjne, budynki na zgłoszenie tj. do 35 m2, itp.), a także zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 8385 w całości na tereny z możliwością budowy wiat, altanek, miejsc do grilla.	działki nr ewid. 8385, 8386	WS/ZL.2a – tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi potoków RZ.1 – tereny rolne ZL.1 – tereny lasów	x	x		GPN zgłoszonymi na etapie zawia- domienia o przystąpieniu do opra- cowania zmiany planu w zakresie rozwoju mieszkalnictwa proponuje się rozwój poprzez rozbudowę istnie- jących dużych układów urbanistycz- nych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru. Uwzględnienie wniosku jest również sprzeczne z wykonaną dla potrzeb zmiany planu ekofizjografią, w której ww. działka zaliczona została do kompleksu A o <b>dominującej funkcji przyrodniczo</b> <b>– ekologicznej</b> , w którym kompleksy leśne pełniące funkcje obszarów węzłowych i biocentrow. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w pla- nach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przy- rodniczej i racjonalną gospodarke zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzane- go dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)	<b>Uwagę uwzględniono w części</b> , wyznaczając na części działki 8386 teren dla zabudowy rekreacji indywi- dualnej. Z terenów przeznaczonych do zabudowy wyłączono na ww. działce pas terenu bezpośrednio sąsiadujący z potokiem. Uwzględ- niono też uwagę w części dotyczącej działki 8385, włączając ww. do tere- nu RZ.1 gdzie dopuszcza się reali- zację miejsc do grillowania i na ogni- sko, ciągów spacerowych itd. z za- kazem realizacji obiektów budowla- nych. Zgodnie ze studium uwarun- kowań i kierunków zagospodarowa- nia przestrzennego wyłączona z zabudowy część działki 8386 oraz działka 8385 znajdują się w ozna- czonym symbolem <b>RM - terenie</b> <b>rolniczym</b> (łaki i pastwiska) należą-
---	------------	---	-----------------------------	--	---	---	--	--	--

8	10.08.2018	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki o nr ewid. 9684/1 z działki rolnej na działkę budowlaną lub rekreacyjną.	działka nr ewid. 9684/1	RZ.1 – tereny rolne	x		<p>cym do systemu przyrodniczego. w tym o najwyższych walorach krajo- brazowych, <b>bez prawa nowej zabu- dowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji part- rowych, drewnianych stodół i szata- sów służących gospodarce paster- skiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wia- trowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realiza- cję ciągów spacerowych oraz szla- ków turystycznych, (ścieżek i szla- ków rowerowych), w tym przedsta- wionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działki położone są w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszo- nymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmia- ny planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez roz- budowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.</p> <p><b>Możliwa jest też zmiana przeznaczenia części działki z terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL.1 na tereny rolne oznaczone RZ.1 zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów.</b></p> <p><b>Uwagę uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej.</b></p>
9	13.08.2018	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki o nr ewid. 9675/4 z gruntu rolnego na cele budowlane, turystyczne, rekreacyjne, sportowe.	działka nr ewid. 9675/4	RZ/US.3 – tereny rolne	x		<p><b>Uwaga jest bezzasadna</b> w części dotyczącej realizacji celów turystycznych, rekreacyjnych i sportowych, ponieważ działka jest przeznaczona w planie pod tereny rolne, oznaczone symbolem RZ/US.3, łaki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p><b>Uwagę uwzględniono</b> w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 9675/4 na cele budowlane, ponieważ</p>

10	13.08.2018	Uwaga dotyczy utrzymania stanu obecnego działki o nr ewid. 9254 czyli pozostawienia jej jako teren o symbolu WS/ZI.2a.	działka nr ewid. 9254	MN.5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	x			zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem UT - tereny sportów zimowych, w których możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych, nawiązujących do stylu podhalańskiego, takich jak zaplecze sanitarno - gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną, możliwa jest realizacja pensjonatów i hoteli.
11	13.08.2018	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działek o nr ewid. 9677, 9674/2, 9676/2 z gruntów rolnych na cele budowlane, turystyczne, rekreacyjne, sportowe.	działki nr ewid. 9677, 9674/2, 9676/2	RZ/US.3 - tereny rolne ZL.1 - tereny lasów	x			<p>Uwaga jest bezasadna w części dotyczącej realizacji celów turystycznych, rekreacyjnych i sportowych, ponieważ działka jest przeznaczona w planie pod tereny rolne, oznaczone symbolem RZ/US.3, łąki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p>Uwagę uwzględniono w części dotyczącej przecezenia działek na cele budowlane, ponieważ zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzen-</p>

12	14.08.2018	<p>Uwaga dotyczy terenu byłego Prewentorium PKP-Oleksówki (działki nr ewid. 8579/1, 8579/2), przeniesienia ustaleń dot. tego terenu z §11 – Ustalenia dla terenów komercyjnych do §10 - Ustalenia dla terenów usług publicznych.</p> <p>Autorzy uwagi wnoszą o ustalenie na przedmiotowym terenie przeznaczenia podstawowego – usługi dla realizacji celu publicznego z zakresu zdrowia i opieki społecznej – placówki zapewniającej różnorodną dzienną oraz całonocną opiekę osobom w podeszłym wieku, w tym niepełnosprawnym, przewlekle chorym, byc może również przychodnię dzielnicową. Należy określić również przeznaczenie dopuszczalne – funkcje towarzyszące funkcji głównej np. urządzenia i obiekty sportowe, techniczne, jak również komercyjne np. hostel, gastronomia, handel, mieszkania dla personelu, itp.</p> <p>Warunki zagospodarowania powinny przewidywać przede wszystkim zachowanie głównych brył budynków istniejących od strony widokowej tj. południowej. Dopuszczalna powinna być rozbudowa, przebudowa i budowa nowych obiektów w nawiązaniu do rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach (ściany w części obłożone szarym kamieniem, w części drewnem bejcowanym w kolorze orzech średni – dawniej pokostowane, kolory ścian pokrytych tynkiem białe, oddnienie szarego, beżu, brązu, kolor dachu tylko szary) i nie konkurowanie z</p>	działki nr ewid. 8579/1, 8579/2	Uh.2 – tereny zabudowy usługowej – usługi hotelarskie	x			<p>nego przedmiotowa działki znajduje się w terenie oznaczonym symbolem UT - tereny sportów zimowych, w których możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych, nawiązujących do stylu podhalańskiego, takich jak zaplecze sanitarno-gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną, możliwa jest realizacja pensjonatów i hoteli.</p> <p>Uwagę uwzględniono.</p>
----	------------	---	---------------------------------	---	---	--	--	--

13	14.08. 2018	<p>istniejąca zabudowa. Należy rozważyć również czy zabudowa na tym terenie musi być wyłącznie wolnostojąca. Autorzy uwagi sugerują, że zapisy MPZP nie powinny wykluczać możliwości połączenia budynków łącznikami kubaturowymi o maks. 2 kondygnacjach nadziemnych z dachami płaskimi w formie tarasów, przejść czy przejazdów lub jednospadowymi np. przesklonymi ze ścianami obłożonymi kamieniem – nie stanowiącymi konkurencji, lecz dopełnienie dla istniejących budynków.</p>	działka nr ewid. 9675/4	RZ/US.3 – tereny rolne	x				<p><b>Uwaga jest bezzasadna</b> w części dotyczącej realizacji celów turystycznych, rekreacyjnych i sportowych, ponieważ działka jest przeznaczona w planie pod tereny rolne, oznaczone symbolem RZ/US.3, łąki i pastwiska z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p><b>Uwagę uwzględniono</b> w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 9675/4 na cele budowlane, ponieważ zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem <b>UT - tereny sportów zimowych, w których możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych</b>, nawiązujących do stylu podhalańskiego, takich jak <b>zaplecze sanitarno - gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną</b>, możliwa jest <b>realizacja pensjonatów i hoteli.</b></p>
14	14.08. 2018	<p>Uwaga dotyczy powiększenia terenu na działce o nr ewid. 8927 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową.</p>	działka nr ewid. 8927	RZ.2 – tereny rolne ZL.1 – tereny lasów MNC.17 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	x	x			<p><b>Uwagę uwzględniono dla zachodniej części działki.</b> Zachodnia część działki nr 8927 znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.</p>

<p>synności, a zatem istnieje możliwość włączenia tej części działki nr 8927 do terenów oznaczonych w miejscowym planie symbolem MNC.17.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono dla środkowej i wschodniej części działki,</b> gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łaki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy,</b> za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Ponadto działka położona jest w granicach ciałiny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmian planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez budowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki w jej części środkowej i wschodniej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca</p>	
---	--

15	14.08. 2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec przebiegu planowanej drogi wewnętrznej po działkach o nr ewid. 8962/2, 8962/3, 8942. Autorzy uwagi wnioskują, aby poszerzenie istniejącej drogi na wysokości działek o nr ewid. 8962/2, 8962/3 obejmowało również tereny działek po stronie przeciwnej w równej szerokości (szczególnie działkę o nr ewid. 8957/3) po uprzednim wyznaczeniu granic istniejącej drogi wewnętrznej zgodnym z obecnym stanem geodezyjnym.	działki nr ewid. 8962/2, 8962/3, 8942	MNC.17 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW.11 – tereny komunikacji – droga wewnętrzna	x				2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
16	14.08. 2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8948 pod drogę publiczną.	działka nr ewid. 8948	MN.28 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD.7 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej	x				<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Wyznaczając w planie duże kompleksy terenów przeznaczonych do zabudowy należy przeanalizować możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej, gdyż działka budowlana oprócz wielkości i cech geometrycznych, które umożliwiają budowę na niej budynków musi posiadać dostęp do drogi publicznej albo przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dlatego też zmieniono kwalifikację kwestionowanej drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej o wymagalnej przepisami prawa szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów, która zapewni dojazd do terenów budowlanych oznaczonych w planie symbolami MN.28 i MNC.17.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zachodni fragment działki znajduje się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenie ulic dojazdowych (D) - istniejących i projektowanych i faktycznie stanowi urzą-</p>

17	14.08.2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działek o nr ewid. 8947, 8945/4, 8957/8, 8957/4 pod budowę drogi.	dziątki nr ewid. 8947, 8945/4, 8957/8, 8957/4	MN.28 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U.13 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ZL.1 – tereny lasów KDD.7 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej				x		dzoną drogę asfaltową - ul. Osiedle Oleksówki, stanowiącą istniejący dojazd do wyznaczonych w studium rozległych terenów zabudowy mieszkaniowej. <b>Uwaga bezprzedmiotowa dla działki o nr 8945/4.</b> Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi. <b>Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8957/4, 8957/8, 8947.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 4,3 m, a zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości ich zabudowy.
18	14.08.2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki o nr ewid. 8957/5 pod budowę i poszerzenie drogi, a także sprzeciwu wobec zakwalifikowania działek o nr ewid. 8968, 8969, 8970 i 8973 do terenów osuwiskowych.	dziątki nr ewid. 8957/5, 8968, 8969, 8970, 8973	MN.28 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNC.17 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD.7 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej KDW.11 – tereny komunikacji – droga wewnętrzna				x		<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zachodni fragment działki nr 8957/5 znajduje się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenie ulic dojazdowych (D) - istniejących i projektowanych i faktycznie stanowi urządzoną drogę asfaltową - ul. Osiedle Oleksówki, stanowiącą istniejący dojazd do wyznaczonych w studium, rozległych terenów zabudowy mieszkaniowej. Nie ma również możliwości rezygnacji z pokazania na rysunku planu działek nr ewid. 8968, 8969, 8970 i 8973 jako terenów zagrożonych ruchami masowymi, gdyż tereny te zostały przeniesione na rysunek planu zgodnie z mapami SOPO.
19	14.08.2018	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działek o nr ewid. 9733/1 i 9733/2 na tereny budownictwa rekreacji indywidualnej (ML) lub tereny	dziątki nr ewid. 9733/1, 9733/2	RZUS.3 – tereny rolne				x		<b>Uwagę uwzględniono częściowo,</b> włączając południową, sąsiadującą z terenem Uh, część wnioskowanego terenu, do zabudowy rekreacji indywidualnej.



20	16.08.2018	zabudowy usługowej - usługi hotelarskie (Uh) jak na sąsiedniej działce. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 9007/2 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNa.11 i włączenia jej do terenów oznaczonych symbolem MN/U.5, spójnie z działkami sąsiadującymi, stanowiącymi z nią jedną nieruchomości.	działka nr ewid. 9007/2	MNa.11 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	x				Uwagę uwzględniono.
21	16.08.2018	Uwaga dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 9191 w całości w terenach budowlanych, a także zmiany zapisów w MPZP w zakresie wielkości działek z 1200 m2 na 800 m2.	działka nr ewid. 9191	MNa.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RZ.1 – tereny rolne KDD.2 – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej	x				<p><b>Uwaga w południowej części terenu objętego jej zakresem jest bezzasadna</b>, ponieważ działki znajdujące się w terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem MNa.9.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono</b>, gdyż zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki znajdują się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono również w zakresie zmiany wielkości działek z proponowanych w zmianie planu 800 m<sup>2</sup> na 1200 m<sup>2</sup></b>. Parametry nowo wydzielanych działek przyjęte dla terenu oznaczonego w planie symbolem 9a.MN są wynikiem analizy uwarunkowań związanych z położeniem działek w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przed zabudową i specyfiki ukształtowania terenu (stroma zbocza).</p>

22	16.08.2018	Uwaga dotyczy przekształcenia działki o nr ewid. 9180 na działkę budowlaną.	działka nr ewid. 9180	RZ.1 – tereny rolne ZL.1 – tereny lasów	x		<p>wskazującego na konieczność ograniczenia intensyfikacji zabudowy w tym terenie. Ponadto zgodnie z zapisami studium w ww. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oznaczonych symbolem 1a.MN wskazaną dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jest działka o minimalnej powierzchni 1200m<sup>2</sup></p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działek w części północnej i środkowej dla zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p>
							<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej i środkowej znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjąt-</p>

kiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium.

Natomiast w części południowej działka nr 9180 znajduje się w **terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy**. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródłiskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzonego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu, i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy

23	16.08. 2018	Uwaga dotyczy przekształcenia działki o nr ewid. 9193/1 na działkę budowlaną.	działka nr ewid. 9193/1	RZ.1 – tereny rolne	x			<p>sporządzaniu planów miejscowych. a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródłiskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzonego dokumentu, cech porządkowych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72).</p> <p>W związku z powyższym stwierdza</p>
----	-------------	---	-------------------------	---------------------	---	--	--	--

24	16.08.2018	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działki o nr ewid. 9776/1 na tereny budownictwa rekreacji indywidualnej (ML) lub tereny zabudowy usługowej - usługi hotelarskie (Uh) jak na pozostałej części tej działki.	działka nr ewid. 9776/1	ZL.1 – tereny lasów RZ/US.3 – tereny rolne Uh.3 - tereny zabudowy usługowej – usługi hotelarskie	x				się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczną z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
25	16.08.2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec przeznaczenia działki o nr ewid. 19208/28 w przeważającej części pod tereny zieleni urządzonej ZU.2. Autorzy uwagi wnoszą o objęcie jej przeznaczeniem – podobnie jak działki sąsiednie – pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ewentualnym przedłużeniem terenów komunikacji – dróg wewnętrznych.	działka nr ewid. 19208/28	ZU.2 – tereny zieleni urządzonej MN.46 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	x				<b>Uwagę uwzględniono</b> wyznaczając na części działki tereny dla zabudowy rekreacji indywidualnej.
26	17.08.2018	Uwaga dotyczy uwzględnienia działki o nr ewid. 8217/4 w całości w terenach budowlanych.	działka nr ewid. 8217/4	MN.32 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RZ.1 – tereny rolne			x		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> z uwagi na istniejące ukształtowanie i zainwestowanie terenu. Część działki wyłączona z zabudowy stanowi strone boczne, u podnóża którego zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny. Dopuszczenie w ww. miejscu zabudowy może spowodować

27	17.08.2018	<p>Uwaga dotyczy włączenia działek o nr ewid. 9718/2, 9719/2 i 9720/2 do terenu oznaczonego symbolem U.3 (dolina stacja wyciągu Długa Polana) oraz zmiany zapisu dla tegoż terenu umożliwiającą realizację usług noclegowych, a także włączenia działek o nr ewid. 9737, 9738 oraz części działki nr 9740 do terenu oznaczonego symbolem RZ/US.3.</p>	<p>działki nr ewid. 9718/2, 9719/2, 9720/2, 9737, 9738, 9740</p>	<p>RZ/US.3 – tereny rolne ZL.1 – tereny lasów</p>	<p>x</p>	<p>x</p>		<p>wać zagrożenie dla zlokalizowanych poniżej budynków.</p> <p><b>Uwagę uwzględniono w części dotyczącej włączenia do terenów zabudowy usługowej U.3 (tereny dolnej stacji wyciągu Długa Polana) działek nr 9718/2, 9719/2 i 9720/2.</b></p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej włączenia działek o nr ewid. 9737, 9738 oraz części działki nr 9740 do terenu oznaczonego symbolem RZ/US.3</b> (pomimo iż w studium uwarunkowań i kierunków znajdują się częściowo w terenach oznaczonych symbolem UT - sportów zimowych) z powodu zaliczenia tych działek na mapie ewidencji gruntów i budynków do lasów, które w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczone zostały do kompleksu, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych możliwa jest realizacja obiektów bezpośrednio związanych z obsługą wyciągu. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym realizację obiektów związanych z obsługą sportów (zaplecze sanitarno – gastronomiczne, techniczne) oraz obiektów noclegowych i parkingów należy dopuścić jedynie w dolnych partiach stoku, przy obowiązku właściwego ich wkomponowania w tereny zielone (preferencja dla zieleni wielowarstwowej – zimozielonej. Również zgodnie z ustaleniami studium w terenach UT realizacja bazy noclegowej (pensjonatów i hoteli) winna być dostosowana do istniejących warunków środowiskowych i ekspozycji w krajobrazie lokalizowana poza wyższymi partiami zboczy.</p>
----	------------	---	--	---	----------	----------	--	--

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLADU  
w dn. od 29.11.2018 do 21.12.2018 r.**

Lp.	Data wpływu	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalania proj. planu dla nieruchomości, której dot. uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	10.12.2018	Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	Działka nr ewid. 9400	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MNa.2 i MNa.12, tereny rolne - R.1	6	7	8	9	Uwagi nie uwzględniono w części obejmującej teren nie wskazany w obowiązującym studium do zabudowy. Środkowa część działki znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem RM - tereny rolnicze (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b> , za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.

2	11.12. 2018	Dotyczy przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej KDD 5 Zmiana założeń p.z.p. i korektę parametrów drogi dojazdowej na całej jej długości poprzez zmniejszenie jej szerokości, rozjazdu, ilości chodników, rezygnacja z tzw. zieleni urzędzonej i wprowadzenie ruchu jednokierunkowego	działki nr ewid. 6482/1, 19200/6, 19200/7	tereny komunikacji - droga publiczna - KDD.5 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.7		x	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.5 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną bardzo dużej powierzchni terenów budowlanych. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia, gdyż nie wynika z istniejącego stanu zaistnienia i zagospodarowania terenów.
3	20.12. 2018	Uwaga dotyczy umożliwienia wybudowania na terenie o symbolu U.2a i U.3 obiektów zamieszkania zbiorowego /hotel, pensjonat/ o wys. 18m, realizacji połaci dachów o kącie nachylenia - 25° oraz budowy dolnej stacji kolei linowej, określenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej 15% pow., rozszerzenie terenu U.2a o działki 9711 i 9712. Natomiast w terenie RZ/US.3 - nie wyznaczenie orientacyjnego przebiegu kolei linowej, nie ograniczanie ilości kolei linowej do jednej i rodzaju wyłączenie do krzesełkowej, możliwość budowy zbiornika wodnego do celów naśnieżania oraz realizacji toru saneczkowego i zaopatrywania w en. ciepłą za pomocą ekologicznego paliwa stałego.	działki nr ewid. 9709/2, 9711, 9712	U.2a - tereny zabudowy usługowej, U.3 - tereny zabudowy usługowej RZ/US.3 - tereny rolne z dopuszczeniem ich użytkowania jako tereny sportów zimowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą		x	<b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b> Poszerzono teren usług o działki 9711 i 9712 oraz dopuszczono w ww. terenach (U.2a i U.3) lokalizację hotelu lub pensjonatu. <b>Proponuje się oba ww. tereny objąć wspólnym symbolem U.3</b> - w którym już jest zapis o min. powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% oraz dopuszczeniu stacji dolnej kolejki linowej. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej kątów nachylenia połaci dachowych. W części dotyczącej zwiększenia wysokości hotelu do 18 m. Zwiększono wysokość budynków z 12 m na 15 m w terenie U.3. Ponadto proponuje się dopuścić nie więcej niż dwie osobowe koleje liniowe, jak też zbiornik do zaśnieżania oraz tor saneczkowy bez ich wskazywania na rysunku planu zmieniając równocześnie kategorię przeznaczania terenów z terenów rolnych na tereny usług sportu. Ponadto proponowana w treści uwagi lokalizacja zbiornika do zaśnieżania, wymaga opracowania wniosku leśnego. Zmieniono zapisy części ogólnej planu w dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów - uchwała antysmogowa.



4	27.12.2018	Uwaga dotyczy likwidacji projektu drogi KDD 14 i przekształcenie działki na budowlaną.	działka nr ewid. 6838	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MNa.7, MN18 tereny komunikacji - droga publiczna KDD 14 RZ.1 - tereny rolne		x		<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Likwidacja drogi KDD 14 pozbawi dojazdu części terenów przeznaczonych w planie do zabudowy. Ponadto w ww. części miasta ilość dróg dojazdowych w stosunku do powierzchni terenów budowlanych jest bardzo mała, a rezygnacja z tych, które już w planie wyznaczono jest nieuzasadniona. Ponadto wymieniona w treści uwagi działka jest już w planie częściowo działką przeznaczoną do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5	28.12.2018	Uwaga dotyczy poszerzenia terenów budowlanych	działka nr ewid. 7879/3	MNc.3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny rolne - RZ.1 Tereny lasów - ZL.1	x			<b>Uwaga uwzględniona.</b> Częściowo poszerzono teren MNc.3. Wymaga to jednak uzyskania uzgodnienia ww. zmiany z GPN - działka w otulinie GPN.
6	28.12.2018	Uwaga dotyczy nie wyrażenia zgody na planowane przejście pieszo-jezdne.	działka nr ewid. 19218/1	Tereny zieleni urządzonej - ZU.9		x		<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Kwestia ciągu pieszo - jezdnego była już przedmiotem analiz i została odrzucona na etapie opracowywania obowiązującego planu NT 25. Działka o nr 19218/1 jest działką stanowiącą własność gminy Miasto Nowy Targ, która w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaliczona została podobnie jak działki sąsiednie, do terenów osiedleńczych, wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. Zgodnie z ustaleniami studium, warunkiem rozwoju ww. terenów jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. W związku z powyższym, w obowiązującym planie uwzględniając wcześniejsze protesty, ww. działkę miejską przeznaczono dla zieleni urządzonej dopuszczając na niej lokalizację ciągu pieszo-jezdnego, którego lokalizacja wynika również z istniejących podziałów geodezyjnych, działek znajdujących się powyżej ww. działki i

7	28.12.2018	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki na budowlaną. Wydane zostały dla ww. działki przez Urząd Miasta warunki zabudowy.	dziłka nr ewid. 9746/2	Tereny rolne - RZ.1						uwzględnienia wydziałowego geodezyjnie ciągu komunikacyjnego, którego połączenie z drogą publiczną zapewnia działka miejska o nr 19218/1.
										<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b> , za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szateń służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
8	28.12.2018	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z RZ na działkę budowlaną lub rekreacyjną ML	dziłka nr ewid. 9684/1	RZ 1 - tereny rolne tereny budownictwa rekreacyjnego indywidualnej - ML.8						<b>Uwaga jest bezzasadna.</b> Działka w części przeznaczona jest pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Włączenie całej działki do terenów budowlanych jest sprzeczne z ustaleniami studium. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa</b>

9	31.12.2018	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec budowy drogi na działce 19218.	działki nr ewid. 19218, 19075, 6733/4, 6734/4	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.9 Teren zieleni urządzonej - ZU.9						<p><b>nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Na terenie wskazanym w treści uwagi nie wyznaczono żadnej drogi publicznej. W terenie ZU.9 oraz w terenach MN.9 wskazano jedynie przebieg ciągu pieszo - jezdnego. Kwestia ciągu pieszo - jezdnego była już przedmiotem analiz i została odrzucona na etapie opracowywania planu NT 25.</p>
10	31.12.2018	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki rolnej na działkę budowlaną	działka nr ewid. 7836	RZ.1 - tereny rolne						<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i szalásów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych.</p>

11	02.01. 2019	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki na budowlaną		działka nr ewid. 9191	tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- rodzinnej - MNa.9 tereny rolne - RZ.1					Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwoju mieszkalnictwa powinienn nastąpić poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.
									Uwagi nie uwzględniono w części obejmującej teren nie wskazany w obowiązującym studium do zabudowy. Północna część działki znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem RM - tereny rolnicze (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b> , za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarun-	

12	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działek pod budowę drogi.	działki nr ewid. 8943/3, 8943/2, 8898/2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 Tereny rolne - RZ.2 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna						<p>kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p><b>Uwaga bezprzedmiotowa dla działki o nr 8898/2.</b> Działka zlokalizowana jest poza granicami planu NT25.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8943/3, 8943/2.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najniższą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi, na wymienionych w treści uwag działkach znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 m. Zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia też możliwości ich zabudowy.</p> <p><b>Uwaga bezprzedmiotowa.</b> Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi.</p>
13	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod budowę drogi.	działka nr ewid. 8945/4	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 ZL.1 - tereny lasów						<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami</p>
14	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działek pod budowę drogi.	działki nr ewid. 8589/4, 8589/6	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.27 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna						<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami</p>

15	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod budowę drogi.	działka nr ewid. 8948	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna						<p>prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. Parametry działki o nr 8589/6 nie pozwalają na zlokalizowanie na niej budynku, zaś zajęcie części działki 8589/4 pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości zabudowy tej działki.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.</p>
16	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod budowę drogi.	działka nr ewid. 8945/2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28						<p><b>Uwaga bezprzedmiotowa.</b> Działka zlokalizowana jest poza terenem kwestionowanej drogi.</p>
17	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działek pod budowę drogi.	działki nr ewid. 8947, 8945/4, 8946/1, 8957/4, 8957/8	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28, MN/U.13, tereny lasów - ZL.1 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna						<p><b>Uwaga bezprzedmiotowa dla działek o nr 8945/4, 8946/1.</b> Działki zlokalizowane są poza terenem kwestionowanej drogi.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8957/4, 8957/8, 8947.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z</p>

18	07.01. 2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia części działki o nr ewid. 8943/3 pod rozbudowę drogi.	działka nr ewid. 8943/3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna					którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 4,3 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozabawia możliwości ich zabudowy.
19	07.01. 2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki o nr ewid. 8957/5 pod budowę i poszerzenie drogi, a także sprzeciwu wobec przeprowadzenia po działce kanalizacji i innych urządzeń technicznych.	działka nr ewid. 8957/5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7, KDD.16 - tereny komunikacji - droga publiczna	x				<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi, na wymienionej w treści uwagi działce, znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 m. Zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozabawia możliwości jej zabudowy.</p>
19	07.01. 2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki o nr ewid. 8957/5 pod budowę i poszerzenie drogi, a także sprzeciwu wobec przeprowadzenia po działce kanalizacji i innych urządzeń technicznych.	działka nr ewid. 8957/5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7, KDD.16 - tereny komunikacji - droga publiczna	x				<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o szerokości od 10 do 5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozabawia możliwości jej zabudowy.</p> <p>Droga KDD.16 jest istniejąca droga</p>

20	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod budowę drogi i chodnika.	działka nr ewid. 8943/1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna					zapewniająca dojazd do działek już zabudowanych i przeznaczonych w planie do zabudowy. Burmistrz miasta zdecydował o poszerzeniu ww. drogi do parametrów drogi publicznej, gdyż poprzednio wyznaczona w planie droga wewnętrzna nie dawała gwarancji jej utrzymania.
									<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2 metrów, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.
21	07.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działek pod budowę drogi i chodnika.	działki nr ewid. 8587/2, 8587/3, 8586/2, 8586/3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.27 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna					<b>Uwaga bezprzedmiotowa dla działek nr ewid. 8587/2, 8586/3.</b> Działki zlokalizowane są poza terenem drogi KDD.7. <b>Uwagi nie uwzględniono dla działek o nr 8587/3, 8586/2.</b> Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanych w treści uwagi działek



22	08.01. 2019	Uwaga dotyczy prośby o rozszerzenie terenów rekreacji na cały teren działki.	działka nr ewid. 7201/2	RZ.2, RZ.1 - tereny rolne				kach o nr ewid. 8587/3, 8586/2 znajduje się pas o maksymalnej szerokości 1,2 m. Zajęcie części działek pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości ich zabudowy.
<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (takie i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powiastających duży układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej roli - leśnej części obszaru.</p>								
x								

23	10.01. 2019	Uwaga dotyczy przekształcenia działki na działki budowlane.	działki nr ewid. 7779/5, 7779/6, 7810	RZ.2, RZ.1 - tereny rolne. ZL.1 - tereny lasów.	x	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Wnioskowany teren włączono w części do terenów rolnych oznaczonych symbolem RZ 2, w których dopuszcza się <i>odbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej</i>. <i>budynków mieszkalnych i rozbudowę wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży.</i></p> <p>Włączenie natomiast wnioskowanych terenów w całości do terenów przeznaczonych do zabudowy sprzeczne jest z ustaleniami obowiązującego studium, w związku z powyższym uwaga w ww. części nie powinna zostać uwzględniona.</p>
24	10.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod poszerzenie drogi.	działka nr ewid. 8943/3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.28 KDD.7, KDD.16 - tereny komunikacji - drogi publiczne	x	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o makSYMALNEJ szerokości 2 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.</p>
25	09.01. 2019	Uwaga dotyczy nie wyrażania zgody na zajęcie części działki pod budowę drogi.	działka nr ewid. 8941	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.41 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna	x	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasad-</p>

26	09.01.2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec zajęcia działki pod budowę drogi.	działka nr ewid. 8940/1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.41 KDD.7 - tereny komunikacji - droga publiczna						Uwaga nieuwzględniona. Droga KDD.7 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego w tej części miasta, jest drogą publiczną zapewniającą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, której przebieg wskazany jest również w obowiązującym studium. Zmniejszenie jej szerokości nie ma uzasadnienia i sprzeczne jest z przepisami prawa, zgodnie z którymi 10 metrowa szerokość jest najmniejszą dopuszczoną dla drogi klasy dojazdowej. W liniach rozgraniczających kwestionowanej drogi znajduje się pas o maksymalnej szerokości 2,5 m, a zajęcie części działki pod kwestionowaną drogę nie pozbawia możliwości jej zabudowy.
27	10.01.2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec przekształceniu pasa zieleni w działkę budowlaną	działka nr ewid. 19208/28	ZU.2 – tereny zieleni urządzonej. KDW.4 i KDW.20 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.	x					Uwaga jest bezprzedmiotowa – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 8 lutego 2019 r. uchylił ustalenia obowiązującego mpzp Nowy Targ 25 (Kowaniec – Kokoszków) dla wymienionej w treści uwagi działki.
28	10.01.2019	Uwaga dotyczy sprzeciwu dla przeznaczenia działki pod zabudowę.	działka nr ewid. 19208/28	ZU.2 – tereny zieleni urządzonej. KDW.4 i KDW.20 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.	x					Uwaga jest bezprzedmiotowa – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 8 lutego 2019 r. uchylił ustalenia obowiązującego mpzp Nowy Targ 25 (Kowaniec – Kokoszków) dla wymienionej w treści uwagi działki.
29	11.01.2019	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z rolnej na mieszkalno-rekreacyjną	działka nr ewid. 9193/1	RZ.1 - tereny rolne				x		Uwaga nieuwzględniona. Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolami

								<p><b>lem RM - tereny rolnicze</b> (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szalaszów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.</p>
30.	11.01.2019	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z rolnej na mieszkalno-rekreacyjną.	działka nr ewid. 9180	RZ.1 - tereny rolne ZL.1 - tereny lasów				<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szalaszów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>

<p>nia przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego nie-sprzeczności z ustaleniami studium.</p> <p>Natomiast w części południowej działka nr 9180 znajduje się w <b>terenie wód powierzchniowych - pozostających potoków, wyłączonych z symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy</b>. Wnioskowany teren w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu przyrodniczo - rolnego obejmującego częściowo tereny źródłiskowe, w którym z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych winien obowiązywać zakaz zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzonego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca oznaczenia ww. działki jako budowlanej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznym terenu, i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla</p>	
---	--

31.	11.01. 2019	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną.	działka nr ewid. 7812/4	RZ.1 - tereny rolne ZL.1 - tereny lasów					organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium.
									<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Działka w większości znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem <b>RM - tereny rolnicze</b> (łaki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Ponadto działka położona jest w granicach otuliny GPN, w której zgodnie z wnioskami GPN zgłoszonymi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany planu rozwój mieszkalnictwa powinien następować poprzez rozbudowę istniejących dużych układów urbanistycznych i nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza w północnej rolno - leśnej części obszaru.</p>

32.	11.01. 2019	Uwaga dotyczy poszerzenia terenu RZUS.3 o działki 9737, 9738 w związku z planowaną budową zbiornika wodnego do zaśnieżania.	działki nr ewid. 9737, 9738	ZL.1 - tereny lasów	x				<b>Uwaga uwzględniona.</b> Uwagę uwzględniono poprzez oznaczenie terenu symbolem US oraz dopisując do ustaleń tekstowych zbiornik do zaśnieżania - wymaga to jednak opracowania wniosku leśnego i uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia niepaństwowych gruntów leśnych na cele nieleśne.
33.	11.01. 2019	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniową jednorodzinną i usług.	działki nr ewid. 7022/4, 7022/6, 7023/2, 7028/16, 7028/17, 7028/7-A	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.17	x				<b>Uwaga uwzględniona.</b>
34.	11.01. 2019	Uwaga dotyczy zmiany kwalifikacji kategorii drogi tj. utrzymanie w tym terenie planowanej do tej pory po działce 8942 drogi wewnętrznej KDW.11 i nie dokonywanie przekwalifikowania jej na drogę publiczną KDD.16	działki nr ewid. 8962/2, 8942	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MNC.17 KDD.16 - tereny komunikacji - droga publiczna			x		<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Powrót do drogi wewnętrznej powoduje, iż w wypadku pojawienia się kolejnych uwag sprzeciwiających się tej lokalizacji nie ma możliwości utrzymania ww. drogi. Droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną. Eliminacja drogi pozbawi dostępu do drogi publicznej terenów przeznaczonych już w obowiązującym planie do zabudowy, a których dostępność komunikacyjna nie może opierać się wyłącznie na drogach wewnętrznych.
35.	11.01. 2019	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu drogi KDW 11 po działce ewid. nr 8942 w sąsiedztwie działek 8962/2 i 8962/3	działki nr ewid. 8942, 8962/2, 8962/3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MNC.17 KDD.16 - tereny komunikacji - droga publiczna			x		<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Powrót do drogi wewnętrznej powoduje, iż w wypadku pojawienia się kolejnych uwag sprzeciwiających się tej lokalizacji nie ma możliwości utrzymania ww. drogi. Droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną. Eliminacja drogi pozbawi dostępu do drogi publicznej terenów przeznaczonych już w obowiązującym planie do zabudowy, a których dostępność komunikacyjna nie może opierać się wyłącznie na drogach wewnętrznych.

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE TRZECIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
w dn. od 18.04.2019 do 10.05.2019 r.

Lp.	Data wpływu	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości dot. uwaga	Ustalenia proj. planu dla nieruchomości, której dot. uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.04.2019 r.	Dotyczy zmiany kwalifikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UPO.4 – usługi oświaty na tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej – usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Równocześnie wnioskuję się o dopuszczenie na ww. terenie elektrowni fotowoltaicznych, stacji trafo i innych elementów infrastruktury technicznej związanej z wytworzeniem, magazynowaniem i przesyłem energii elektrycznej.	działki nr ewid. 7019/13, 7019/14, 7019/15, 7019/16 i 7014	tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty UPO.4		x			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Uwaga sprzeczna z obowiązującym studium. Teren wymierzony w treści uwagi obejmujący działki o nr 7019/13, 7019/14, 7019/15, 7019/16 i 7014 znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem UP - tereny usług publicznych (w tym m.in. obiekty nauki, oświaty, sportu, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne. <b>Ponadto uwaga dotyczy terenu który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.</b>
2	20.05.2019 r.	Dotyczy zmiany kwalifikacji działki o nr 8482 z terenu oznaczonego w planie symbolem ML.7 – tereny budownictwa rekreacji indywidualnej na tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	działka nr ewid. 8482	tereny budownictwa rekreacji indywidualnej ML.7		x			<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań. Działka znajduje się w terenach oznaczonych w studium symbolem RM - tereny rolnicze (łąki i pastwiska) należące do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b> , za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i sztalosów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. W ww. terenach dopuszcza się wyzna-



3	23.05. 2019 r.	<p>Autorzy uwagi informują iż na mocy wyroku WSA w Krakowie obowiązu- jący plan miejscowy uchylony został w części dotyczącej działki o nr 19208/28, w związku z czym ww. działka nie może być przedmiotem zmiany planu.</p>	<p>działka nr ewid. 19208/28</p>	<p>działka wyłączona z ustaleń planu zgodnie z prawomocnym wyrokiem WSA</p>					<p>czenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla lokalizacji zespołów budownictwa rekreacji indywidualnej nie wyznaczonych na rysunku studium, jednak nie większych niż dla 5 budynków. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. Dlatego też działkę o nr 8482, położoną w otulinie GPN, przeznaczoną dla zabudowy rekreacji indywidualnej, po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z Dyrektorem GPN-u. Powyższe przeznaczenie działki zgodne jest też z wnioskiem autora uwagi, który złożył w formie uwagi po 1 wyłożeniu projektu zmiany planu do wglądu publicznego. <b>Ponadto uwaga dotyczy terenu, który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związanego z ww. wyłożeniem składania uwag.</b></p> <p><b>Uwaga bezprzedmiotowa</b> – ww. działka wyłączona została z ustaleń planu zgodnie z prawomocnym wyrokiem WSA. Trzecie wyłożenie zmiany planu rozpoczęło się przed uprawomocnieniem się ww. wyroku w związku z czym na stronie internetowej prezentowany był projekt zmiany, na którym figurowały jeszcze proponowane dla działki o nr 19208/28 ustalenia.</p>
---	----------------	--	----------------------------------	---	--	--	--	--	---

4.	24.05. 2019 r.	Dotyczy wprowadzenia zmian do planu, które umożliwią lokalizację budynku gospodarczego realizowanego na zgłoszenie o pow. do 35 m <sup>2</sup> na działce o nr 9176/2.	działka ewid. 9176/2 nr	tereny rolne RZ.1, tereny lasów ZL.1		x	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b>, za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodoł i szalazów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orientacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/2 znajduje się w <b>terenie wód powierzchniowych - pozostałych potoków, oznaczonych symbolem 2.WS, wyłączonych z zabudowy</b>. Wnioskowany teren, który w części południowej stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną cieku, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewniana się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzonego dokumentu, cech szczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca</p>
----	----------------	--	----------------------------	---	--	---	---

									przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku rekreacji indywidualnej, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z przysposobieniami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. <b>Ponadto uwaga dotyczy terenu, który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wyłożenia do wglądu publicznego i związania z ww. wyłożeniem składania uwag.</b>
5.	24.05. 2019 r.	Dotyczy wprowadzenia zmian do planu, które umożliwią lokalizację budynku gospodarczego realizowanego na zgłoszenie o pow. do 35 m <sup>2</sup> na działce o nr 9176/1.	działka ewid. 9176/1	nr tereny rolne RZ.1, tereny lasów ZL.1				x	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w oznaczonym symbolem <b>RM - terenie rolniczym</b> (łąki i pastwiska) należącym do systemu przyrodniczego, w tym o najwyższych walorach krajobrazowych, <b>bez prawa nowej zabudowy</b> , za wyjątkiem lokalizacji parterowych, drewnianych stodół i sztalasów służących gospodarce pasterskiej oraz obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych oraz szlaków turystycznych, (ścieżek i szlaków rowerowych), w tym przedstawionych orient-

<p>tacyjnie na rysunku studium. Natomiast w części południowej działka nr 9176/1 znajduje się w terenie <b>wód powierzchniowych - pozostałych potoków</b>, oznaczonych symbolem <b>2.WS</b>, wyłączonych z zabudowy. Wnioskowany teren, który w części południowej stanowi grunt leśny stanowiący obudowę ekologiczną cieków, w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczony został do kompleksu o dominującej funkcji przyrodniczo – ekologicznej, w którym możliwe jest jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzonego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań (art. 72)</p> <p>W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga dotycząca przeznaczenia ww. działki dla realizacji budynku gospodarczego, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i sprzeczna z predyspozycjami ekofizjograficznymi terenu i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

6.	24.05. 2019 r.		Dotyczy dopuszczenia w terenie U3 budynków o wysokości 18 metrów, dachów o kacie nachylenia głównych połaci dachowych 25°, dachów płaskich w obiektach kontenerowych ściśle związanych z obsługą stacji narciarskiej tj. kas, wypożyczalni, obiektów gastronomicznych, szkoły narciarskiej.	teren symbolu U.3	o	tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne U.3				stwierdzeniu jego niesprzeczności z ustaleniami studium. <b>Ponadto uwaga dotyczy terenu, który zgodnie z ogłoszeniem nie podlegał procedurze trzeciego wywołania do wglądu publicznego i związanego z ww. wywołaniem składania uwag.</b>
6.				teren symbolu U.3	o	tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne U.3		x		<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>W terenach sąsiednich o podobnej funkcji w projekcie planu dopuszczono dachy o kacie nachylenia od 35 do 49°, a całkowitą wysokość budynków nie przekraczającą 15 metrów. Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ponadto zgodnie z wytycznymi zawartymi we wnioskach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie, Delegatura w Nowym Targu, ustalenia dla nowej zabudowy w zakresie jej wielkości, formy architektonicznej i detalu powinny ustalić nawiązanie do charakterystycznej architektury lokalnej zabudowy.</p>

