

M I A S T O
NOWY TARG



ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA NOWY TARG

Aneks

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

- teren przy ul. Ludźmierskiej -

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY Nr/...../2022
RADY MIASTA NOWY TARG
z dnia 2022 r.**

Nowy Targ, 2022 r.

Zespół autorski:

mgr inż. Justyna Maśko - Osiadacz

mgr inż. Małgorzata Maśko-Horyza

Dr inż. Jarosław Osiadacz

Projektant urbanista

Projektant urbanista

Analizy społeczno - ekonomiczne

Spis treści

1. Dokumenty podstawowe	4
2. Wstęp	5
3. Prognozy demograficzne	7
4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	8
5. Bilans terenu.....	9
5.1. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	9
5.2. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, innych niż wyznaczone w zwartej strukturze.....	9
5.3. Określenie potencjalnej powierzchni użytkowej, która może powstać w wyniku zmiany Studium	10
6. Wnioski.....	12

1. Dokumenty podstawowe

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

2. Wstęp

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

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

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

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

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

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

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

3. Prognozy demograficzne

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

Tabela 1: Liczba ludności Miasta Nowy Targ.

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

Źródło: GUS – Statystyczne Vademecum Samorządowca 2022

We wcześniejszej prognozie ustalono trend wynoszący około 0,008% rocznie, w oparciu o założenie, że w dłuższej perspektywie czasowej poprzednich lat (od 2005 r.), pomimo nieznacznych spadków przyrostu w pojedynczych latach, obserwowano stałą tendencję wzrostową¹.

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

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

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

Źródło: GUS – prognoza ludności gmin 2017-2030.

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

¹ Źródło: ANEKS do opracowania „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych miasta Nowy Targ”, Biuro Urbanistyczne – Maria Modzelewska – 2020.

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

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

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

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

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

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

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

5. Bilans terenu

5.1. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę

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

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

Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat	Maksymalne zapotrzebowania powiększone o 30%
	powierzchnia użytkowa [m ²]	
mieszkalna	1 048 863	1 363 522
usługi publiczne	547 531	711 790
usługi komercyjne	3 135 380	4 075 994
produkcja, składy i magazyny	516 014	670 819

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W obszarze tym, po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenu a przede wszystkim wniosku inwestora, wyznaczono obszar **3ha** terenów PW/U.

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

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

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

Funkcja zabudowy	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wskaźnik redukujący pow. całkowitą zabudowy do pow. użytkowej	Prognozowana pow. zabudowy [m ²]
produkcja, składy i magazyny	30 000	0,9	12 000

Wzrost powierzchni użytkowej na obszarach o funkcji „produkcji, składów i magazynów” o 12 000 m² konsumuje 7,8% dostępnej wolnej powierzchni użytkowej wyznaczonej w rozdziale 5.2.

6. Wnioski

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

Skala tych zmian nie jest duża – ok. 3 ha terenów tj. 12 000 m² potencjalnej powierzchni użytkowej, stąd pozostaje jeszcze do wykorzystania znaczna rezerwa powierzchni użytkowej (141 787 m²), umożliwiającą w przyszłości kolejne zmiany Studium, polegające na korektach granic terenów wskazanych do zabudowy, w zależności od potrzeb rozwojowych miasta.

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

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