

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Rabce - Zdroju z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka – Zdrój, bez zmiany rysunku planu.

WSTEP.

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka – Zdrój, bez zmiany rysunku planu – w zakresie zmiany, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

W dniu 27 listopada 2019 roku Rada Miejska w Rabce-Zdroju podjęła Uchwałę Nr XVI/104/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 października 2014 r., poz. 6039.

Przedmiotem zmiany planu jest wyłącznie zmiana zapisów zawartych w w/w Uchwale:

- w Rozdziale 2. „Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu”,
- w Rozdziale 3. „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów”.

W szczególności zmiany te dotyczą zmian brzmienia zapisów zawartych w: § 4 ust. 1 pkt 5, § 4 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 4 ust. 2 pkt 2, § 4 ust. 2 pkt 4, § 4 ust. 4 pkt 2, § 5 ust. 2, § 5 ust. 3 pkt 2, § 5 ust. 5, § 5 ust. 7, § 5 ust. 7 pkt 3, § 6 ust. 1 pkt 1 i 2, § 6 ust. 2, § 6 ust. 5 pkt 1, § 7 ust. 1 pkt 4, § 7 ust. 1 pkt 4 lit. b, § 7 ust. 4 pkt 3, § 7 ust. 3 pkt 1, § 7 ust. 3 pkt 3, § 7 ust. 3 pkt 8 lit. a, § 7 ust. 6, § 7 ust. 8, § 8, § 8 pkt 6, § 9 ust. 8, § 9 ust. 9 pkt 3, § 9 ust. 11, § 9 ust. 14 pkt 2, § 10 ust. 1, § 10 ust. 1 pkt 1 lit. a, § 10 ust. 3, § 10 ust. 3 pkt 1, § 10 ust. 3 pkt 2, § 10 ust. 4, § 10 ust. 4 pkt 1, § 10 ust. 5, § 10 ust. 5 pkt 3, § 10 ust. 6, § 10 ust. 7, § 10 ust. 8, § 10 ust. 7 pkt 2, § 11 ust. 1 pkt 4, § 11 ust. 2 pkt 1, § 12 ust. 1 pkt 4, § 12 ust. 2 pkt 2, § 13 ust. 1 pkt 4, § 13 ust. 2 pkt 1, § 14 ust. 1 pkt 4, § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 1 pkt 2, § 16 ust. 1 pkt 2, § 17 ust. 1 pkt 3, § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b, § 18 ust. 1 pkt 3, § 19 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 19 ust. 2 pkt 2 lit. a, § 19 ust. 2 pkt 3, § 19 ust. 2 pkt 4, § 19 ust. 2 pkt 5, § 20 ust. 2 pkt 1 lit. c, § 20 ust. 2 pkt 1, § 20 ust. 2 pkt 3, § 20 ust. 2 pkt 4, § 21 ust. 2 pkt 1 lit. b, § 21 ust. 2 pkt 2, § 22 ust. 2 pkt 1 lit. b, § 23 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 23 ust. 2 pkt 1, § 24 ust. 3, § 24 ust. 5, § 24 ust. 7, § 24 ust. 7, § 24 ust. 8, § 25 ust. 4.

Ponadto zmiany dotyczą uchylecia zapisów zawartych w: § 4, ust. 3, ust 5, § 6 ust. 1, § 7 ust. 3 pkt 9, 10, § 24 ust. 3 pkt 6.

Realizacja w/w uchwały ma na celu zmianę wyłącznie zapisów tekstowych, przede wszystkim ich uzupełnienia i doszczegółowienia - bez wprowadzania żadnych zmian w części graficznej planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany tekstowej planu obejmuje m.in. :

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do zmiany planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz
2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ta zasada została wymieniona w § 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku i znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej tego planu i nie jest naruszona ustaleniami uchwały o zmianie planu.

Wszystkie ustalone w planie obowiązującym zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczne jego ochrony i kształtowania pozostają w mocy – zmiana planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ładu przestrzennego.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres zmiany planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska. Wymogi i zasady ochrony środowiska zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzonym Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku w § 5, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeni, jak i odpowiednio uwzględnione i skonkretyzowane w części rysunkowej i części tekstowej o przeznaczeniu terenów (Rozdział III). Zmiana planu, dotycząca jego części tekstowej i to w ściśle ograniczonym zakresie – bez zmiany rysunku planu - nie zagrazi więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej, ciekom wodnym jak i nie naruszy powiązań przyrodniczych przedstawionych w wyznaczonej planem strefie ekologicznej.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem uchwalonym w dniu 10 października 2014 r. Zasady i warunki dotyczące ochrony obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w dokumentacji dotyczącej stanowisk archeologicznych oraz gminnej ewidencji zabytków, pozostają w formie niezmienionej, ustalonej w dotychczasowych aktach planistycznych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)
Sporządzana zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób niepełnosprawnych - ustalonych planem uchwalonym w dniu 10 października 2014 r.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzony Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku, uwzględniał prawo własności w zakresie nie naruszającym istoty tego prawa. Konieczne ograniczenia wprowadzone przez ten plan, dopuszczone ustawą, były wyważone i proporcjonalne. Należy podnieść, że ponieważ zakres zmian tego planu jest bardzo ograniczony i dotyczy wyłącznie pojedynczych elementów tekstowych, a nie obejmuje zmian w rysunku planu – to tym samym procedowana zmiana planu nie powoduje żadnych nowych ograniczeń w zakresie prawa własności w terenach objętych tą zmianą, z wyjątkiem ograniczenia wysokości nowo realizowanej zabudowy czy rodzajów dachów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, był przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia realizuje zgłaszane problemy indywidualne, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego, zwłaszcza, że zmiana nie dotyczy rysunku planu.

Obowiązujący plan uwzględnił potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdział II i III), jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenów, w tym zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, terenów turystyki oraz ustaleń dotyczących ścieżek rowerowych i ciągów pieszych. Ustalenia te zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi zgłaszanymi we wnioskach i uwagach w trakcie procedury tego planu. Sporządzony projekt zmiany tego planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia ze względu na swój ściśle określony przedmiot nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Niemniej należy podkreślić, że plan uchwalony w dniu 10 października 2014 roku, ustala w Rozdziale II zasady przebudowy, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej uwzględnione odpowiednio w części graficznej.

Plan ten uwzględnia również rozwój systemów infrastruktury technicznej przy wykorzystaniu dotychczasowych sieci, urządzeń i obiektów i generalne dopuszczenie ich rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia nowymi elementami, stosownie do potrzeb.

Sporządzony projekt zmiany w/w planu nie narusza regulacji w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu. Następnie, zgodnie z wymogami projekt zmiany planu jest udostępniony do publicznego wglądu, z wyznaczoną datą dyskusji publicznej i informacją o możliwości składania uwag.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający plan ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną była poprzedzona stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie i obwieszczeniem na tablicach ogłoszeń.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Te potrzeby zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku. Zmiana planu nie ma wpływu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby ludności.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny, ale także interesy prywatne przemawiają za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w projekcie nie wyznaczono terenów wskazanych pod zabudowę i zainwestowanie w rozumieniu w/w przepisu.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy nie zostały przeprowadzone przez Gminę.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Realizacja w/w uchwały ma na celu zmianę wyłącznie zapisów tekstowych, przede wszystkim ich uzupełnienia i doszczegółowienia - bez wprowadzania żadnych zmian w części graficznej planu.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka - Zdrój wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej,
- zmian w poziomie przychodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów.

Ponadto, jak wykazały przeprowadzone dotychczas analizy, podjęta zmiana planu miejscowego opisana powyżej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Rabka - Zdrój”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/255/01 Rady Miejskiej w Rabce - Zdrój z dnia 28 marca 2001 r.

W związku z powyższym odstąpiono od opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka - Zdrój.

Dokumentem obowiązującym pozostaje prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rabka-Zdrój zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/367/14 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 10 października 2014 roku, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 października 2014 r., poz. 6039.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium.

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.