

UZASADNIENIE

do uchwały Nr..... z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Rabka-Zdrój z wyłączeniem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej dla części obszaru miasta
Rabka- Zdrój - „Rabka-Zdrój Południe”**

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rabka-Zdrój z wyłączeniem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej dla części obszaru miasta Rabka- Zdrój - „Rabka-Zdrój Południe” celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr VI/36/19 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rabka-Zdrój z wyłączeniem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak wyznaczonych w Studium obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposób zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie tereny;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 .

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rabka-Zdrój przyjętego Uchwałą Nr XXXV/255/01 z dnia 28 marca 2001 r., Rada Miejska w Rabce-Zdroju, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Teren objęty opracowaniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 257, 35 ha. Granicę obszaru planu stanowią od północnego zachodu ul.

Zakopiańska, od północnego wschodu ul. Do Pociesznej Wody i ul. Podhalańska, od południa granica administracyjna miasta.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Ustalenia planu utrzymują w wszystkie istniejące tereny lasów;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez wprowadzenie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i ograniczeń wynikających z występowania strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych realizowane będzie na podstawie przepisów odrębnych. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;
- 7) prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Morskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do uzgodnień. Organy te uzgodniły projekt planu;
- 9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów

ogólnodostępnych dróg i ciągów pieszo-rowerowych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. W celu zapewnienia dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej - umożliwiając jej poprawną eksploatację przez zarządcę sieci. Nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 09.04.2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w terminie wpłynęły 302 wnioski które zostały uwzględnione zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium. *Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu;*
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §12 ust. 2 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, *a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana i uzgodniona oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.*

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku

sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Uchwałą Nr XVI/103/19 z dnia 27 listopada 2019 r. Rada Miejska w Rabce - Zdroju przyjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Rabka-Zdrój. Gmina Rabka Zdrój w niewielkim stopniu jest pokryta planami miejscowymi. W analizie wskazano iż w pierwszej kolejności należy doprowadzić do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rabka-Zdrój z wyłączeniem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że *realizacja ustaleń planu miejscowego* wpłynie zasadniczo na dochody i wydatki jakie poniesie miasto w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Otrzymana metodą dyskontową ujemna wartość netto - NPV w wysokości ponad 1 800 000zł, oznacza, że dla przyjętych założeń, wydatki środków pieniężnych przewyższą wpływy związane z realizacją celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy również wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej miasto winno spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wysoki rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia bardzo wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Jednym z największym obciążeniem dla budżetu gminy wiąże się z realizacją zadań własnych, wynikających z budowy planowanych dróg oraz infrastruktury technicznej. Planowane inwestycje będą w znaczący sposób obciążać budżet miasta w ciągu kilku najbliższych lat po uchwaleniu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zwrócić jednakże należy uwagę na fakt, iż nie wszystkie inwestycje muszą a wręcz nie powinny być realizowane bezpośrednio z budżetu gminy.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Prognoza wykazuje zasadność podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowywanym planem. Podane dane mają charakter szacunkowy i określają wyłącznie prawdopodobne wielkości finansowe związane z realizacją i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu miasta stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Rozwój przedsiębiorstw z nowymi miejscami pracy, ograniczy jednocześnie nakłady na pomoc socjalną poprzez zmniejszenie bezrobocia. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Dlatego inwestycja w planowany rozwój na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści miastu Rabka-Zdrój.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 9 kwietnia 2019 r. Burmistrz ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 302 wnioski w terminie od osób fizycznych i prawnych oraz 24 wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Z uwagi na wielkość i złożoność dokumentu projekt planu został podzielony na 4 części:

1. *"Rabki- Zdrój Centrum"*
2. *"Rabki- Zdrój Południe"*
3. *"Rabki- Zdrój Słone"*
4. *"Rabki- Zdrój Zaryte"*

Opracowany projekt planu dla "Rabki-Zdrój Południe" został w dniu *31 maja 2021 r. oraz 25 listopada 2021 r.* przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania a następnie *przekazany instytucjom opiniującym i uzgadniającym.*

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Na obszar objęty planem składają się zarówno tereny zainwestowane zlokalizowane wzdłuż ul. Zakopiańska, ul. Do Pociesnej Wody i ul. Podhalańska jak i tereny otwarte obejmujące górę Krzywoń. Projekt planu miejscowego uzupełnia istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania. W planie wyznaczono zwarty obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługi. W pozostałej części obrębu zachowano tereny otwarte (łąk i pól), na

których dopuszczono realizację usług sportu i rekreacji zimowej. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rabka - Zdrój.

Obszar objęty opracowaniem zawiera tereny górnicze, na których miejscowo występuje zwiększona zawartości metanu w powietrzu glebowym. Drogami migracji gazu są rozłamy tektoniczne w głębokim podłożu łańcucha Karpat oraz dochodzące do powierzchni ziemi strefy uskoków i nasunięć tektonicznych. Gaz ten stanowi czynnik ułatwiający ascenzję wód mineralnych z głębi ziemi ale jednocześnie stanowi poważne zagrożenie dla sytuowania na jego drogach migracji obiektach. Niewłaściwe zagospodarowanie w obrębie obszaru górniczego "Rabka-Zdrój" może naruszać jego drogi migracji i pomimo zabezpieczeń może stwarzać niebezpieczeństwo również w przyszłości. Wartości metanu w podglebiu mogą wynosić maksymalnie od 5 do 8% na ogólnym tle zagazowania terenu, które wynosi 0,1%. Są to naturalne ekshalacje gazu z głębszych partii złoża, które należy brać pod uwagę w projektach wykonawczych.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy a także ochronę terenów otwartych i lasów. Ponadto plan miejscowy spowoduje zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, jest to jednak niezbędne w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.