

WÓJT GMINY RABA WYŻNA

*Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IX/67/2015
Rady Gminy Raba Wyżna
z dnia 30 czerwca 2015*



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RABA WYŻNA**

WARSZAWA 2015

NAZWA OPRACOWANIA:

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Raba Wyżna

ZLECENIODAWCA:

Urząd Gminy Raba Wyżna

WYKONAWCA:

BROL SYSTEMY PRZESTRZENNE Sp. c.
04-867 Warszawa, ul. Śnieguliczki 21

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant: mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Niniejszy dokument jest zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 31 marca 2013 r. Wykonana zmiana studium obejmuje obszar około 25 ha położony w obrębie Bielanka. Zasięg przestrzenny i zakres zmiany studium został określony w uchwale Nr XLIV/340/2014 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna. W związku z dużą aktualnością obowiązującego studium oraz niewielkim obszarem gminy, który obejmuje zmiana studium, zakres zmian ograniczono do niezbędnych elementów zarówno w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania gminy Raba Wyżna. Zmiany wprowadzone w niniejszej Zmianie studium obejmują powiększenie terenów inwestycyjnych w obrębie Bielanka wraz z ustaleniem szczegółowych zasad ich zagospodarowania. W ustaleniach Studium wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usług turystyki (oznaczone symbolem M1/U) oraz tereny elektrowni fotowoltaicznych (oznaczone symbolem IF). Granice innych terenów polityki przestrzennej gminy mające odniesienie do terenów określonych w Studium z 2013 r. zostały oznaczone na załączniku nr 4 do studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. W zmianie studium zarówno w części tekstowej jak i części graficznej wprowadzono dodatkowe ustalenia dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, jak również dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego historycznego siedliska tzw. folwarku występujących w granicach zmiany. Inne zmiany wprowadzone w Studium mają ograniczony charakter i dotyczą zmian wprowadzonych na załącznikach graficznych do Studium, w szczególności zmiany zasięgu granicy potencjalnej strefy ochrony pośredniej ujęć wodociągowych i granicy obszarów ochrony ekosystemów leśnych i środowisk przejściowych – korytarze ekologiczne oraz niezbędnych zmian w granicach poszczególnych terenów w obszarze Zmiany studium. W celu ograniczenia oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych w ustaleniach studium wprowadzono również strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wchodzących w skład elektrowni fotowoltaicznych. Aktualność Studium uchwalonego w 2013 r. umożliwi wykonanie jednolitego tekstu studium (załącznik 2 do Zmiany studium) oraz wskazanie zmian na załącznikach graficznych do studium (załączniki 3 i 4 do Zmiany studium). Niniejszą zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Wyszczególnienie zmian wprowadzonych w studium:

1. Rozdział V UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, V.1. Zasoby dziedzictwa kulturowego - w Tabeli 11. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków na str.38 dodano wers 12 w treści:

12.	Bielanka	2 obiekty gospodarcze murowane	Przed 1945 r.	Folwark w Bielance	prywatna	Obiekty wskazane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków
-----	----------	--------------------------------	---------------	--------------------	----------	--

2. Rozdział V UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, V.1. Zasoby dziedzictwa kulturowego Strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych - na str.46 dodano ustalenia w treści:

„ - strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego historycznego siedliska tzw. folwarku, obejmująca istniejący folwark w Bielance – wskazana do uwzględnienia w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie posiada odrębnej podstawy prawnej”

3. Rozdział XI. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY RABA WYŻNA XI.2. Kształtowanie struktury przestrzenno – funkcjonalnej gminy w odniesieniu do struktur administracyjnych, Bielanka str.67 dodano pkt.8 w treści:

„wskazanie nowych terenów inwestycyjnych w północnej części obrębu obejmujących funkcje związane z energetyką fotowoltaiczną oraz realizacją zorganizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej”

4. Rozdział XII. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO dodanie na str.78 podrozdziału XII.7. Polityka ochrony przed uciążliwościami związanymi z energetyką fotowoltaiczną w treści:

„Dla obszarów planowanej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych w Bielance wyznaczono granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wchodzących w skład elektrowni fotowoltaicznych. W zasięgu granic strefy obowiązuje:

- nakaz zamknięcia oddziaływania lokalizowanych instalacji związanych energetyką fotowoltaiczną w granicach strefy,
- zakaz realizacji konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi w odległości mniejszej niż 10 m od granicy strefy.”

5. Rozdział XIII KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO XIII.1. Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego na str.81 dodanie ustaleń w zakresie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego historycznego siedliska tzw. folwarku, w treści:

- **„Strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego historycznego siedliska tzw. folwarku** obejmuje historyczny folwark w Bielance. W ustaleniach planu miejscowego dla strefy należy uwzględnić:

- nakaz prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych oraz prac pielęgnacyjnych i odtworzeniowych w obrębie dawnego folwarku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem:
- zachowania pierwotnego układu przestrzennego zespołu urbanistycznego, w tym układów zieleni urządzonej i dróg,
- zachowania ładu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem wartości przyrodniczych i historycznych zieleni,
- dopuszczenie realizacji nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania istniejącego układu urbanistycznego historycznego siedliska.”

6. Rozdział XVII KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW na str. 92 dodanie ustaleń w zakresie terenów o zróżnicowanych funkcjach wyznaczonych w zmianie studium, w treści:

„M1/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usług turystyki,

IF - tereny elektrowni fotowoltaicznych.”

7. Rozdział XVII KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW dodanie na stronie 99 podrozdziału XVII.15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usług turystyki – M1/U w treści:

„Główne funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z:
 - zielenią urządzonej,
 - obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Główne kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kryte materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki; dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 50°, dla budynków usługowych, budynków gospodarczych i garażowych 20° - 50°;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- należy dążyć do realizacji jednolitego zespołu przestrzennego w zakresie rozplanowania przestrzennego lokalizowanej zabudowy, jej formy architektonicznej i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych oraz warunków zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych;
- szczegółową delimitację przestrzenną dopuszczonych funkcji należy wykonać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wraz w ustaleniem zasad lokalizacji obiektów budowlanych o różnych funkcjach na poszczególnych działkach budowlanych oraz zasadach ich wzajemnego powiązania przestrzennego,
- dopuszczalne jest realizowanie obiektów usługowych z zakresu usług turystyki obejmujących hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe i ośrodki odnowy biologicznej i opieki społecznej (w tym domy starości, sanatoria, SPA),
- usługi o i innym profilu powinny ograniczać się do usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m²
- co najmniej 30% powierzchni poszczególnych działek budowlanych powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni poszczególnych działek budowlanych”

8. Rozdział XVII KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW dodanie na stronie 99 podrozdziału XVII.16. Tereny elektrowni fotowoltaicznych – IF w treści:

„Główne funkcje:

- elektrownie fotowoltaiczne wraz z:
 - zielenią urządzoną,
 - obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnymi do funkcjonowania terenów.

Główne kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- maksymalna wysokość obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych;
- dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów związanych z energetyką fotowoltaiczną, w tym: paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4 kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem elektrowni fotowoltaicznych;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW;
- nakaz odpowiedniego zabezpieczenia obiektu elektrowni fotowoltaicznych wraz z urządzeniami i obiektami obsługującymi przed dostępem osób postronnych
- nakaz stosowania na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych zmniejszających zjawisko odbić;
- nakaz uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi,

- nakaz rozpoznania geotechnicznego warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- co najmniej 10% powierzchni terenów powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- maksymalna powierzchnia zabudowy wg potrzeb technologicznych.”

9. Rozdział XXXIV UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

 dodanie na str. 109 ustaleń w treści:

„Zmiana studium w obszarze obrębu Bielanka wynika z konieczności uściślenia polityki przestrzennej gminy w wymiarze lokalnym i dostosowania jej do realnych potrzeb mieszkańców obrębu oraz umożliwienie rozwoju inwestycji związanych z lokalną przedsiębiorczością. Uznano, że nowe możliwości rozwoju we wsi Bielanka oraz uwzględnienie interesu społeczności lokalnej uzasadnia wprowadzenie zmian w procesie tworzenia polityki przestrzennej gminy. Obowiązujące dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raba Wyżna, nie wyczerpywało wszystkich możliwości rozwoju obrębu Bielanka oraz nie spełniało wszystkich oczekiwań lokalnej społeczności w zakresie profilu i zasięgu wytyczonych w Studium terenów funkcjonalno - przestrzennych. Brak wskazania w obszarze studium terenów przewidzianych do rozwoju energetyki fotowoltaicznej, usług turystyki zorganizowanej i innych usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uniemożliwia całkowicie określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów o tych funkcjach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Brak wskazania w obszarze studium terenów przewidzianych do rozwoju funkcji wymienionych powyżej uniemożliwia całkowicie określenie szczegółowych zasad zagospodarowania takich terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, tym samym nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego i spełnienia oczekiwań lokalnej społeczności w zakresie dalszego rozwoju obszarów wsi Bielanka. Brak obowiązujących przepisów odrębnych uniemożliwiających realizację zamierzonych celów inwestycyjnych lokalnej społeczności nie wyklucza możliwości wykonania Zmiany studium.

Przy opracowaniu Zmiany studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznych. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Oznacza to, że poszerzone tereny budowlane nie będą negatywnie wpływać na wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, i walory krajobrazowe. Przy sporządzaniu Zmiany studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną województwa wynikającą z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego.

Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju obszaru objętego Zmianą studium przyjęto: umożliwienie dalszego rozwoju wsi Bielanka z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności i przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Osiągnięcie celów strategicznych określonych w Zmianie studium, tj. realizacja zorganizowanego zespołu terenów inwestycyjnych mieszkaniowo - usługowych oraz działalności gospodarczej związanej z energetyką fotowoltaiczną przeprowadzono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dla obszarów chronionych oraz zasady nie pogarszania warunków życia mieszkańców obrębu Bielanka na terenach położonych poza obszarem Zmiany studium.

Określona w Studium struktura funkcjonalno - przestrzenna ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona na uatrakcyjnienie inwestycyjne gminy i zwiększenie oferty zarówno dla jej mieszkańców oraz turystów.

Przy delimitacji przestrzennej terenów uwzględniono ustalenia obowiązującego Studium dla całego obszaru gminy Raba Wyżna, w tym w zakresie konstrukcji Studium oraz wyznaczonych w

nim terenów funkcjonalno – przestrzennych. Dla terenów, które nie miały bezpośredniego odniesienia do ustaleń obowiązującego Studium określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju. Przyjęcie zasad konstrukcji obowiązującego Studium umożliwiło wykonanie jednolitego tekstu Studium oraz wskazanie zmian na załącznikach graficznych do niego..”

10. Zmiany wprowadzone na załącznikach graficznych do studium w zakresie oznaczonym na Załączniku 3 i Załączniku 4 do zmiany studium.

Zmiany wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna na podstawie Uchwały Nr IX/67/2015 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 30 czerwca 2015r. zostały oznaczone - *(tekst pochyły, kolor czerwony)*1*

Załącznikami do uchwały Rady Gminy Raba Wyżna Nr IX/67/2015 z dnia 30 czerwca 2015r. są:

- Załącznik nr 1 – tekst zmiany studium,
- Załącznik nr 2 – ujednolicony tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna, który stanowił załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 21 marca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna,
- Załącznik nr 3 – ujednolicony załącznik graficzny pn. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, wykonany w skali 1:10 000, który stanowił Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 21 marca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna,
- Załącznik nr 4 – ujednolicony załącznik graficzny pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, wykonany w skali 1:10 000, który stanowił załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 21 marca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna,
- Załącznik nr 5 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna.

**Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy Raba Wyżna**

inż Alicja Targosz