

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BUKOWINA - OSIEDLE W GMINIE RABA WYŻNA

sporządzone jako spełnienie wymogu art.15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

I. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze „Uzasadnienie” stanowi uzupełnienie dokumentacji prac planistycznych prowadzenia procedury zmiany planu, tym samym spełnienia wymóg zawarty w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

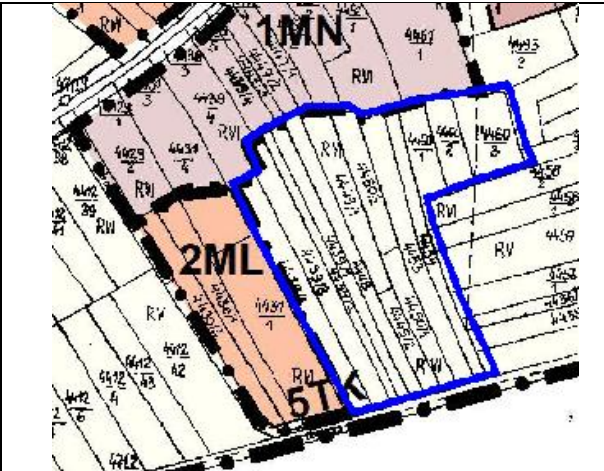
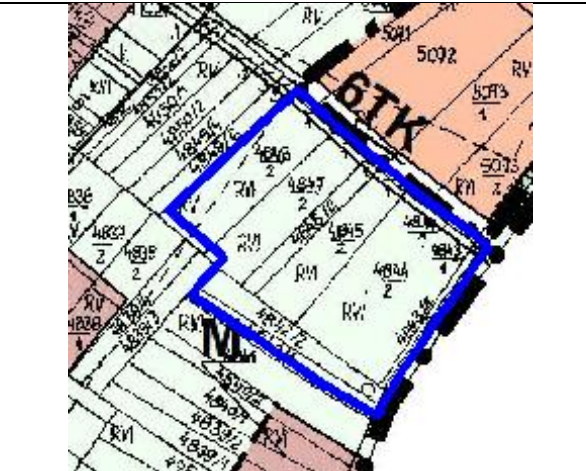
Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Bukowina - Osiedle w Gminie Raba Wyżna, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LX/567/2023 Rady Gminy Raba Wyżna z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowina-Osiedle w gminie Raba Wyżna (4 obszary).

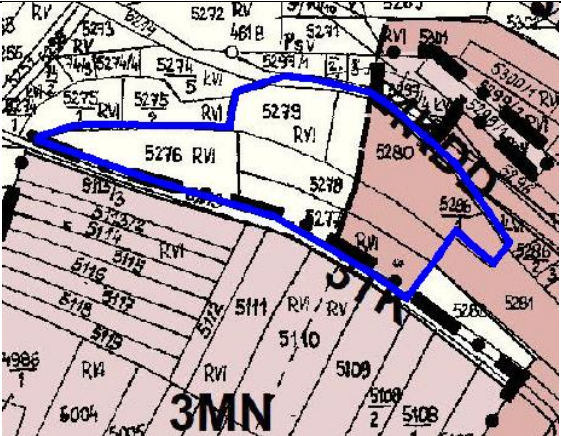
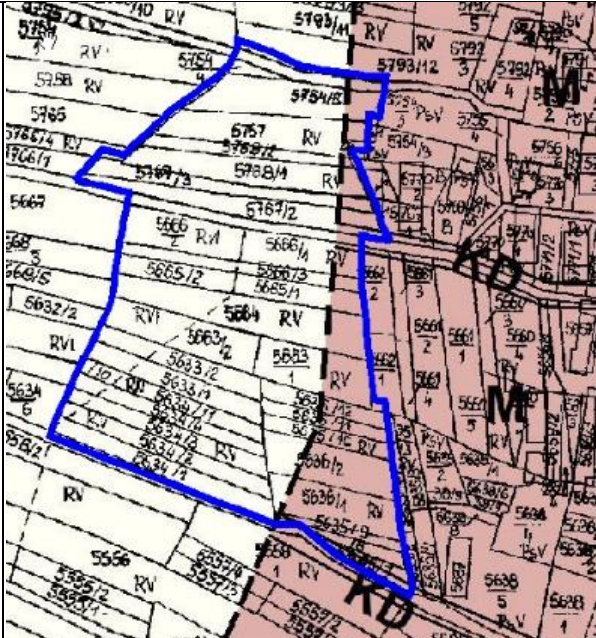
Podjęcie Uchwały zostało poprzedzone sporządzeniem opracowania pn: „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Bukowina - Osiedle oraz analiza stopnia zgodności przewidywanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, w którym po analizie wyodrębniono cztery obszary do objęcia zmianą planu.

Obszary objęte zmianą planu, o łącznej powierzchni 3,2930 ha, zostały wskazane na części graficznej zmiany planu; tj na 4 załącznikach do uchwały Rady Gminy Raba Wyżna w sprawie zmiany planu.

Obszary zmiany mpzp wskazane na załączniku Nr 1, Nr 2 i Nr 3 obejmują tereny niezainwestowane, pokryte zielenią naturalną, tylko obszar wskazany na załączniku nr 4 obejmuje teren w części zainwestowany, ale pozostałą jego część pokrywa zielen naturalna. W sąsiedztwie w/w obszarów znajdują się tereny zainwestowane.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowina - Osiedle w Gminie Raba Wyżna uchwalonego Uchwałą Nr XV/146/2003 Rady Gminy w Rabie Wyżnej z dnia 17 grudnia 2003r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 47, poz. 623 z dnia 8 marca 2004r.) z późniejszymi zmianami; obszary zmiany planu znajdują się we wskazanych poniżej terenach.

	
Obszar wskazany na załączniku Nr1 o powierzchni 0,8761 ha jest położony w terenie upraw polowych - R	Obszar wskazany na załączniku Nr 2 o powierzchni 0, 5899 ha jest położony w terenie zieleni nieurządzonej - ZN




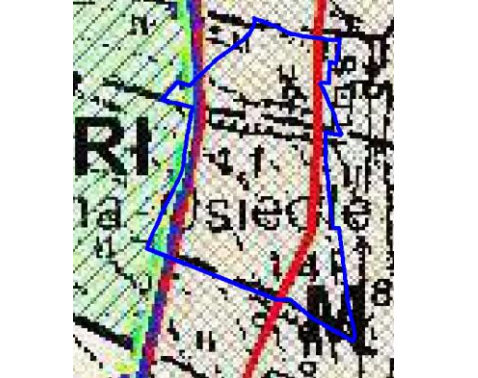
	
<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 3 o powierzchni 0,4774ha jest położony w terenie upraw polowych – R oraz w części w terenie mieszkalnictwa jednorodzinnego M</p>	<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 4 o powierzchni 1,3496 ha jest położony w terenie upraw polowych – R, w części w terenie mieszkalnictwa jednorodzinnego M oraz w terenie drogi dojazdowej KD.-</p>

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raba Wyżna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna w dniu 21 marca 2013r. z późniejszymi zmianami, gdyż są położone w terenach w skazanych w studium dla zabudowy rekreacji indywidualnej ML obszar wskazany na załączniku Nr 1 i na załączniku Nr2 oraz zabudowy mieszkaniowej M wskazany na załączniku Nr 3 i na załączniku Nr4 . Obszar objęty zmianą planu wskazany na załączniku nr 4 w niewielkim zakresie wykracza poza ustalony w studium teren zabudowy mieszkaniowej M , ale treść tekstu i rysunku obowiązującego studium dopuszcza uszczegółowienie i korektę zasięgu granic zainwestowania i użytkowania poszczególnych terenów. Poniżej zamieszczono wybrane ustalenia studium, uzasadniające możliwość korzystania z w/w tolerancji:

- w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono Studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczenia i budowy tych dróg;
- układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;

- w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w Studium, nie będąca funkcją główną, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej.

Poniżej wskazano położenie poszczególnych obszarów objętych zmianą planu na tle ustaleń obowiązującego studium.

	
<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 1 jest w studium położony w terenie zabudowy rekreacji indywidualnej ML</p>	<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 2 jest w studium położony w terenie zabudowy rekreacji indywidualnej ML</p>
	
<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 3 jest w studium położony w terenie zabudowy mieszkaniowej M</p>	<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 4 jest w studium położony w terenie zabudowy mieszkaniowej M oraz w niewielkim zakresie w terenie rolniczym w ramach połączeń środowiskowych Rt</p>

Przedmiotowy projekt zmiany planu składa się z części tekstowej zapisanej w formie uchwały Rady Gminy oraz załączników, którymi są:

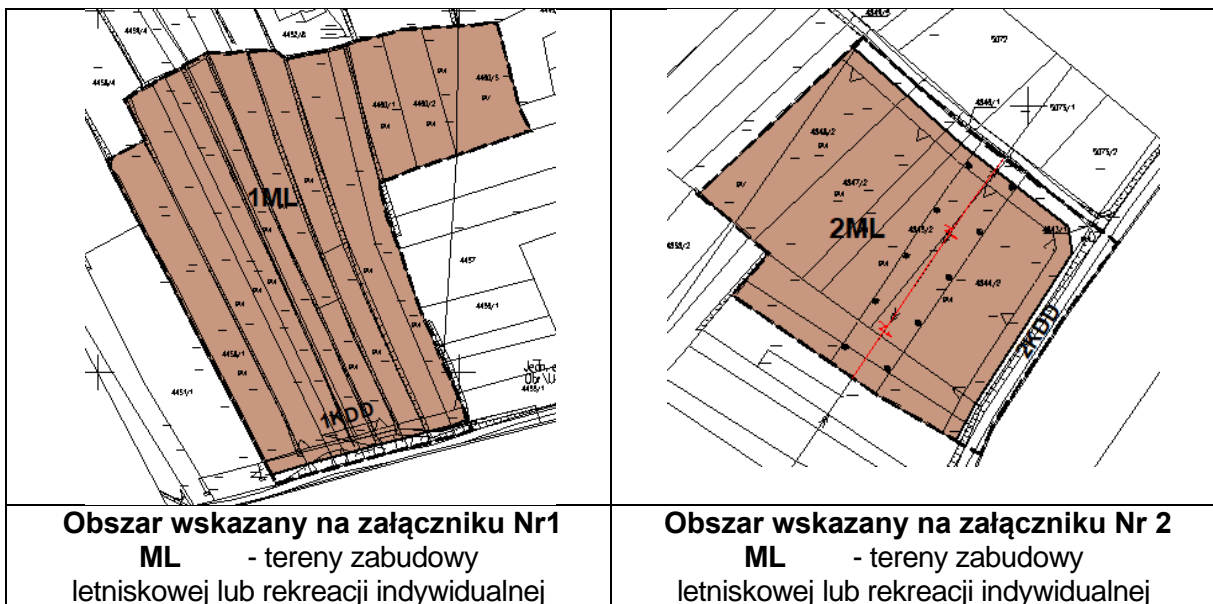
- 1) część graficzna zmiany planu, obejmująca rysunki zmiany planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od Nr 1 do Nr 4 do Uchwały, wraz z wyrysami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 5.
- 3) załącznik Nr 6 określający sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
- 4) załącznik Nr 7 zawierający dane przestrzenne

W obszarach objętych zmianą planu wyznaczono:

- a) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) **ML** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- c) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- d) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

oraz elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi, w tym:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 439 - Zbiornik warstw Magura (Gorce),
- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu.



<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 3 MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej KDD – teren drogi dojazdowej</p>	<p>Obszar wskazany na załączniku Nr 4 MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy KDD – teren drogi dojazdowej</p>

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu w oparciu o istniejący i rozbudowywany układ dróg oraz rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi wyznaczenie nowych terenów budowlanych lub utrzymanie terenów zabudowy i komunikacji w stosunku do terenów budowlanych wyznaczonych w obowiązującym planie.

Przyrosty terenów budowlanych zaproponowanych w projekcie przedstawia poniższe zestawienie.

Nr załącznika do uchwały	Powierzchnia obszaru (ha)	Przyrost terenu (ha)	
1	0,8761	1ML - 0,8589	ML – 1,3733
2	0,5899	2ML – 0,5144	
3	0,4774	1MNW – 0,2515	MNW – 1,1896
4	1,3496	2MNW – 0,2908	
		3MNW – 0,6464	
RAZEM	3,2930	2,5629	

I.I. Elementy procedury planistycznej

Przed przystąpieniem do opracowania projektu zmiany planu, sporządzono „Analizę materiałów wejściowych wraz z inwentaryzacją urbanistyczną i analizą wniosków”, która stanowiła materiał wyjściowy dla opracowania projektu. Niniejsza „Analiza” zawiera wykaz materiałów wejściowych wraz z analizą ich kompletności, wykaz organów i instytucji, które odpowiedziały na zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, wykaz złożonych wniosków do zmiany

planu oraz analizę uwarunkowań wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procedurze opracowania zmiany planu już na wstępnym etapie prac nad projektem zapewniono udział społeczeństwa, poprzez ogłoszenie w publicznie dostępnych miejscach oraz w prasie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Do Urzędu w obligatoryjnie ustalonym terminie, tj. od 11.03.2024r. do 05.04.2024r nie złożono żadnych wniosków do terenów objętych zmianami.

Opracowany projekt zmiany planu zostanie poddany dalszej procedurze zgodnie z wymogami prawa.

I.II. Projekt przedmiotowej zmiany planu, zgodnie z wymogami art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień, w tym zostały określone:

- wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zawartych w § 8 tekstu zmiany planu; które szczegółowo, dla terenu i rodzaju zabudowy precyzują między innymi wysokości budynków, kształty dachów, kolorystykę, możliwości zagospodarowania działek poprzez określenie wskaźnika: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, koniecznej ilości miejsc parkingowych, itd.
Tereny wyznaczone w zmianie planu posiadają dostęp do dróg publicznych, uwzględniając art.1 ust.4 ustawy. Układ komunikacyjny uzupełniony ciągami pieszo-jezdnymi umożliwi korzystanie z publicznego transportu zbiorowego oraz ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczony w zmianie planu kierunek zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które by znacząco ingerowały w przestrzeń i otoczenie. Do chwili obecnej dla województwa małopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a ustawy.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie dla nowych terenów zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 5 tekstu zmiany planu.
Ponadto projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, z którego wnioski i wskazania zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty i obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia dla nowych terenów zasady zapisanej w § 6 ust.9 tekstu zmiany planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu, przy założeniu wykonania wszystkich inwestycji zgodnie z obowiązującym prawem, nie stworzy warunków, w których wystąpiłoby bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze. Ponadto projekt zmiany planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Wszystkie opinie i uzgodnienia zostaną dołączone do dokumentacji prac planistycznych.

- prawo własności, poprzez wprowadzenie zapisów między innymi w § 6 ust. 10 tekstu planu, który brzmi, iż :
„Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać: praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących”.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zawiadomienie instytucji i organów takich jak: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Karpacki Oddział Straży Granicznej, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Komendę Wojewódzką Policji o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu oraz wyrażenie akceptacji na etapie uzgodnień.
- potrzeby interesu publicznego poprzez dostosowanie nowego sposobu przeznaczenia terenu i zasad jego nowego zagospodarowania w taki sposób, aby bez znacznej szkody dla środowiska wykorzystać predyspozycje terenu dla umożliwienia realizacji zabudowy.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dla nowych terenów w § 12 tekstu zmiany planu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących we wszystkich obszarach objętych zmianą planu.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, do chwili obecnej została w obligatoryjny sposób przekazana informacja o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu oraz możliwość składania wniosków,.
- ważenie interesu publicznego i prywatnego w projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, biorąc pod uwagę indywidualne potrzeby i oczekiwania mieszkańców lub lokalnych społeczności z zakresu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszane w postaci wniosków intencyjnych.

Ustalając przeznaczenie gruntów oraz określając sposób ich zagospodarowania i korzystania, analizowano:

- aspekty społeczne - brano pod uwagę oczekiwania mieszkańców, zarówno właścicieli gruntów objętych zmianą planu jak i terenów sąsiednich, oceniano korzyści oraz potencjalne uciążliwości nowego użytkowania terenów;
- aspekty środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na komponenty środowiska, jakie może wywołać realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie planu. Ustalenia zmiany planu uwzględniają konieczność ochrony

i ograniczania możliwości realizacji inwestycji ze względu na położenie obszarów w:

- granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 439 - Zbiornik warstw Magura (Gorce),
- Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- aspekty ekonomiczne zmiany przeznaczenia terenów – przekwalifikowanie gruntów rolnych na tereny budowlane, niewątpliwie podwyższa wartość działek i wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego gminy bezpośrednio (poprzez wpływy do budżetu) i pośrednio poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy.

II. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32, ust.1 USTAWY

Gmina dysponuje opracowaniem sporządzonym zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Raba Wyżna”.

W dniu 26 listopada 2020r. Rada Gminy Raba Wyżna podjęła uchwałę Nr XXII/197/2020 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze gminy Raba Wyżna, w której stwierdzono m.in., iż:

- Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raba Wyżna” opracowane w latach 2010 - 2013 uchwalone Uchwałą Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Raba Wyżna w dniu 21 marca 2013r. zmienione Uchwałą NR IX/67/2015 Rady Gminy Raba Wyżna w dniu 30 czerwca 2015 r. - pod względem formalno - prawnym wymaga aktualizacji, w tym dostosowania do zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza w zakresie dotyczącym uwarunkowań rozwoju gminy, między innymi poprzez przeprowadzenie analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej oraz prognozy demograficznej i finansowej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Natomiast pod względem ustaleń studium określających przyjętą i prowadzoną politykę przestrzenną rozwoju gminy, w tym dotyczącą zapewnienia możliwości rozwoju i poprawy warunków życia mieszkańców, Studium nie wymaga wprowadzenia znaczących zmian, mimo iż, z upływem lat, a także w konsekwencji szybko zmieniających się przepisów prawa, dokument uległ w części dezaktualizacji i wymaga wprowadzania stosownych korekt.
- Obowiązujące w obszarze Gminy Raba Wyżna miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, (obowiązującej do 31 grudnia 2003r.); nie spełniają obligatoryjnych wymogów prawnych określonych w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plany te ze względów formalno-prawnych wymagają zmiany. Niniejsze plany są realizowane, ale ich ustalenia wymagają aktualizacji dla zapewnienia możliwość dalszego rozwoju gospodarczego i poprawy warunków życia mieszkańców, zgodnie z wyznaczonymi kierunkami prowadzonej polityki przestrzennej gminy.

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów obowiązujące w obszarze gminy Raba Wyżna opracowane na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniają możliwość rozwoju gospodarczego i poprawę warunków życia mieszkańców i są realizowane.
- Opracowywanie planu dla terenów nie posiadających ustaleń miejscowego planu oraz aktualizacja posiadanych dokumentów planistycznych winny następować sukcesywnie, w dopasowaniu do aktualnych potrzeb i możliwości. Wskazaniem jest podtrzymanie realizowanej przez Gminę zasady sukcesywnego dokonywania zmian obowiązujących dokumentów, z zastrzeżeniem, aby obszary do objęcia projektami nowych edycji planu nie ograniczały się tylko do niewielkiego np. wnioskowanego terenu, ale były większe i w szerszym stopniu odzwierciedlały politykę przestrzenną gminy ustaloną w studium.

Ponadto w § 2 w/w uchwały zobowiązano Wójta Gminy do podjęcia działań w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów dla terenów nie posiadających planów miejscowych i aktualizacji posiadanych dokumentów planistycznych w dopasowaniu do aktualnych potrzeb i możliwości.

Niniejsze działania gminy w zakresie podejmowania prac nad zmianą planu wykazują zgodność z wynikami analizy.

III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma obligacji ustawowej dla sporządzania *Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, która oceniałaby wpływ ustaleń planu na wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.. Niemniej analizując ustalenia projektu zmian planu pod kątem wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy stwierdzić iż: niniejsza zmiana planu nie będzie skutkować kosztami ewentualnego nabycia gruntów przez gminę, w tym pod tereny komunikacji oraz nie wymaga realizacji nowych inwestycji należących do zadań własnych gminy. Przy realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu można się spodziewać przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie pod zabudowę w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu) oraz z podatków od nieruchomości.

Wójt Gminy Raba Wyżna
/-/ mgr Tomasz Rajca