

UZASADNIENIE

do uchwały Nr _____ Rady Miejskiej w Szczyrku
z dnia _____ 2016 roku.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulicy Górskiej, Grzybowej i Góry Beskid.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr LVII/301/2014 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 29 kwietnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulicy Górskiej, Grzybowej i Góry Beskid zmieniona uchwałą Nr LXIV/346/2014 Rady Miejskiej w Szczyrku w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulicy Górskiej, Grzybowej i Góry Beskid.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk obejmującego swym zasięgiem tereny położone w granicach administracyjnych miasta podjętego uchwałą Nr XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 5 kwietnia 2006 roku.

Miasto Szczyrk posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Nr IX/55/2003 z dnia 10 VII 2003 r.

Celem opracowania planu jest realizacja wniosku złożona przez inwestora, który pozwoli mu na modernizację i rozbudowę kompleksu narciarskiego – poprzez wprowadzenie funkcji sportów zimowych wraz z zabudową usługową.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Szczyrku uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta, jako organ wykonawczy ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczyrk.

W projekcie planu, zgodnie z art. 9 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Zabudowę związaną z obsługą tras narciarskich skumulowano głównie przy dolnej stacji kolei linowej. Wysokości budynków i obiektów budowlanych przy górnej stacji oraz usług przy trasie narciarskiej ograniczono do minimum wynikającego z technologii budowy. Ponadto wprowadzono następujące ustalenia: nakaz stosowania kolorystyki ścian zewnętrznych w gamie kolorów pastelowych lub kolorystyki materiałów naturalnych, nakaz realizacji kolorystyki dachu w odcieniach brązu, czerwienie, szarości, czerni lub kolorystyki materiałów naturalnych, dopuszczenie wykończenie elewacji drewnem lub kamieniem, zakaz realizacji elewacji z tworzyw sztucznych. Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania na terenie Parku Krajobrazowego i w jego otulinie oraz poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej o zasięgu wyznaczonym jak w obowiązującym planie miejscowym. W szczególności, dla terenów znajdujących się w Parku Krajobrazowym oraz w jego otulinie ustalono dodatkowe wymogi, np.: nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń, zakaz realizacji ogrodzeń z drutu kolczastego, nakaz ograniczenia

wywozu mas ziemnych i wykorzystania ich w pierwszej kolejności do ukształtowania terenu w rejonie danej inwestycji, bez znacznych zmian naturalnej rzeźby terenu i układu warstw gleby, nakaz prowadzenia tras zjazdowych z maksymalnym wykorzystaniem naturalnej konfiguracji terenu dla zminimalizowania robót ziemnych, zmierzających do sztucznego kształtowania podłużnego i poprzecznego profilu trasy.

Ustalony w projekcie planu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN 01 stanowi kontynuację dużego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze stycznym z opracowanym planem ustalonym obowiązującym planem.

Dla terenu oznaczonego symbolem USz 02 (stacja górnej kolejki z zabudową towarzyszącą) oraz terenów USz 03, USz 04 (tereny sportowo rekreacyjne z dopuszczoną gastronomią) ze względów na ich charakter nie założono obsługi komunikacyjnej odbywającej się w sposób ciągły. Obiekty, które tam powstaną będą obsługiwać jedynie narciarzy. W związku z tym lokalizacja parkingów jest dopuszczona w innych terenach.

Modernizacja ośrodka i ustalenie odpowiednich funkcji w planie wymagało uzyskania zgody na nieleśne wykorzystanie gruntów dla Lasów Państwowych jak również dla lasów prywatnych. Uzyskano zgodę na ok. 4,25 ha gruntów. Zgoda na nierolnicze wykorzystanie gruntów nie była wymagana ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalając w obszarze osuwisk funkcje o ograniczonych możliwościach zabudowy budynkami oraz wprowadzając zapisy w obszarze osuwisk dotyczące szczególnych sposobów realizacji inwestycji. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Cel, dla którego podjęto opracowanie niniejszego planu, czyli rozbudowa istniejącego ośrodka narciarskiego ma na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Ustalenia planu umożliwiają modernizację funkcjonującego już od lat ośrodka narciarskiego i wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Dojazd do ośrodka odbywał się będzie poprzez drogę dojazdową (ulicę Grzybową) po jej rozbudowie. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę przede wszystkim przy dolnej stacji kolejki, w pobliżu układu komunikacyjnego (ulicy Grzybowej stanowiącej dojazd do ulicy Górskiej). Przy górnej stacji zaprojektowano gastronomię i miejsca noclegowe w ograniczonej ilości. Gastronomię przewidziano również przy trasach narciarskich. Lokalizacja nowej zabudowy nie może podlegać zasadom, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ jest bezpośrednio związana z modernizowanym ośrodkiem narciarskim. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w obszarze planu jest przeniesieniem z obowiązującego planu.

Następnie Burmistrz Miasta uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Szczyrku oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 13.07.2015 r. do 03.08.2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się 21.07.2015 r. Uwagi zbierano do dnia 18.08.2015 r. W wyznaczonym terminie złożono osiem uwag. Uwagi dotyczyły rozszerzenia terenów usług przy trasach narciarskich, rozszerzenia praw po części wynikających z obowiązującego planu oraz zmian zapisów dla terenu przy górnej stacji kolejki.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, wając interes prywatny i publiczny uwzględniono jedną uwagę, oraz siedem uwag częściowo.

Przeprowadzono dodatkowe uzgodnienia, w szczególności z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska. W wyniku otrzymanych uzgodnień dokonano korekty zapisów planu oraz zasięgów terenów przy górnej stacji kolei oraz terenów usług przy trasach narciarskich. W efekcie zakres uwzględnionych uwag musiał się zmienić. W szczególności zmniejszono dopuszczone parametry.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W październiku 2014 roku gmina Szczyrk opracowała „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Szczyrk”. Ocena została przyjęta uchwałą Nr LXIV/347/2014 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 21 października 2014 roku. W ocenie stwierdzono, że:

- 1) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne,
- 2) zmiany planów mogą wynikać ze złożonych wniosków, część z nich wymaga jednak uprzedniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk.

Niniejszy plan jest zgodny z wynikami w/w oceny.

Zgodnie z wynikami opracowanej Prognozy skutków finansowych realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków nie będzie miała wpływu na budżet gminy. Natomiast przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.