

UZASADNIENIE

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

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Szczyrk obejmującego tereny w rejonie Hotelu Meta i ul. Skośnej oraz dolnego odcinka wyciągu krzesełkowego na Skrzyczne.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr LXVI/357/2014 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Szczyrk obejmującego tereny w rejonie Hotelu Meta i ul. Skośnej oraz dolnego odcinka wyciągu krzesełkowego na Skrzyczne.

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 złożonego przez inwestora, która pozwoli mu na modernizację i rozbudowę kompleksu Hotelu „Meta” oraz na realizację wyciągu, z wykorzystaniem istniejących tras narciarskich (poszerzonych w ramach modernizacji) – poprzez wprowadzenie funkcji sportów zimowych wraz z zabudową usługową, w tym hotelową (istniejący kompleks hotelu), a także częściowo realizacja wniosków złożonych przez osoby prywatne, poprzez wprowadzenie terenu usług sportowo-rekreacyjnych.

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 ustawą 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 istniejącym Hotelu „Meta”. 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. Przy górniej stacji kolejki nie wyznaczono nowej zabudowy.

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. 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.

Ustalenie odpowiednich funkcji w planie wymagało uzyskania zgody na nieleśne wykorzystanie gruntów dla lasów prywatnych. Uzyskano zgodę na ok. 1,57 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 wprowadzając zapisy w obszarze osuwisk nieaktywnych dotyczące szczególnych sposobów realizacji inwestycji. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny górnicze, a także brak udokumentowanych złóż.

Cel, dla którego podjęto opracowanie niniejszego planu, czyli rozbudowa istniejącego ośrodka ma na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Dojazd do ośrodka odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową (ulicę Skośną) o szerokości w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m. Szerokość tej drogi, ze względu na istniejące zagospodarowanie ustalono na podstawie par. 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Należy dodać, iż ze względu na dalszą kontynuację drogi KDD (ulica Skośna), nie ma możliwości wyznaczenia w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję 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. W planie uwzględniono istniejące ujęcie wody, które zaopatrza w wodę budynek restauracyjno-hotelowy „Meta” poprzez odpowiednie zapisy w planie w zakresie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody oraz dopuszczeń lokalizacji infrastruktury technicznej.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę przede wszystkim przy Hotelu „Meta”, w pobliżu układu komunikacyjnego (ulicy Skośnej stanowiącej dojazd do ulicy Myśliwskiej). 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.

Następnie Burmistrz Miasta 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 opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

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.