

UZASADNIENIE

dotyczy: zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk – etap I.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr VI/23/2024 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 27.08.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk.

Zmiana dotyczy części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk, przyjętego uchwałą nr XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 5 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk (Dz. Urz. Woj. Śl. 2006.66.1772) z późniejszymi zmianami.

Miasto Szczyrk posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXVI/179/2020 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 30 grudnia 2020 r., zmienione Uchwałą Nr LIX/406/2023 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 10 lutego 2023 r. oraz Uchwałą Nr LXIX/470/2023 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 28 listopada 2023 r.

Przedmiotowa zmiana planu obejmuje ustalenia w zakresie:

- 1) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,
- 2) zasad związanych z kształtowaniem geometrii dachów i nachyleniem ich połąci,
- 3) wprowadzenia definicji pojęcia „przyległa działka”,
- 4) wykreślenia pojęcia „domów wypoczynkowych”,
- 5) minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

Proponowana zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Szczyrk.

Studium nie reguluje szczegółowo liczby miejsc parkingowych oraz sposobu ich realizacji. Zapis Studium: *„Wprowadza się zasadę zabezpieczenia odpowiedniej (uzależnionej od potrzeb) liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej produkcyjno-usługowej oraz zabudowy związanej ze sportem i turystyką”* deleguje ustalenie liczby miejsc i sposobów ich realizacji na etap planu miejscowego lub zmiany planu.

Geometria dachów oraz ich kształt nie są regulowane w Studium, można je zatem uregulować w niniejszej zmianie planu według obecnych potrzeb (z wyjątkiem obiektów zabytkowych).

Dla budynków zabytkowych w studium zawiera następujące zapisy:

„Dopuszcza się remonty lub przebudowę, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- *zachowanie istniejących kształtów dachów (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadów dachów,*
- *dopuszcza się dostosowanie konstrukcji dachu do budynku po rozbudowie z zachowaniem kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu jak na budynku rozbudowanym”.*

Zapisy zmiany planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami konserwatorskimi oraz nie stoją w sprzeczności z zapisami studium w tej kwestii.

Definicja „przyległej działki” oraz wykreślenie pojęcia „domy wypoczynkowe” również nie stoją w sprzeczności w ustaleniami Studium.

Zapisy Studium dają również możliwość korekty dopuszczalnych minimalnych powierzchni działek budowlanych. Zapis w brzmieniu: „*Za działkę budowlaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi. Spełniającą jednocześnie wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:*

- *dla strefy M.1:*
 - *dla zabudowy bliźniaczej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada i strony drogi: od 10 m i od 400 mkw, na każdy budynek w zabudowie bliźniaczej,*
 - *dla zabudowy wolnostojącej z dopuszczoną zabudową w granicy od strony drogi: od 16 m i od 600 mkw,*
 - *dla zabudowy szeregowej: od 6 m i od 400 mkw, na każdy budynek w zabudowie szeregowej”*
- *dla strefy M.3: 600 mkw;*
- *dla strefy M.2, M.5: 1200 mkw.”*

pozwala na korektę powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Szczyrku uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy ogłosił o przystąpieniu do zmiany planu przez publikację w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu w siedzibie urzędu, przez udostępnienie informacji na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany w planie mają na celu uporządkowanie procesów inwestycyjnych, poprawę standardów zamieszkania i poprawy estetyki zabudowy na terenie gminy Szczyrk oraz usunięcie użytych w planie pojęć nie będących w obrocie prawnym.

W uchwale nr XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyrku z 5 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. 2006.66.1772 r.) w części tekstowej:

- 1) dodaje się definicję „główna połać dachu – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią co najmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu w rzucie poziomym”;
- 2) dodaje się definicję „działka przyległa - działka stykająca się w co najmniej w jednym punkcie z działką objętą inwestycją”;
- 3) wykreśla się przeznaczenie „domy wypoczynkowe”;
- 4) określa się parametry dla działek z zabudową bliźniaczą i szeregową;
- 5) określa się geometrię dachów oraz zasady ich kształtowania;
- 6) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych oraz sposób ich realizacji.

Wprowadzone w zmianie planu rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu.

Projekt zmiany planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Uzyskano opinie i uzgodniono projekt zmiany planu.

W trakcie procedury projekt zmiany planu zostanie udostępniony do publicznego wglądu oraz zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne.¹

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

Realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu po stronie wydatków nie będzie miała wpływu na budżet gminy lub będzie miała wpływ niewielki, o małym prawdopodobieństwie wystąpienia (Prognoza możliwych skutków planowanej w części tekstowej zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Szczyrk).

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Miasto Szczyrk posiada Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczyrk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczyrk przyjętą Uchwałą Nr LXIX/469/2023 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 28 listopada 2023 r. Stwierdzono zgodność przedmiotowej zmiany planu z wynikami w/w oceny.

¹ *Dotyczy czynności przyszłych, zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.*