

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „D” – ŁOMNICA-ZDRÓJ, opracowanej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju Nr II/22/2024 z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostki strukturalnej „D” – ŁOMNICA-ZDRÓJ

PODSTAWA: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zmiana planu obejmuje teren położony we wsi Łomnica-Zdrój.

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymagania art. 1 ust. 2 ustawy – ponieważ:

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - a) nawiązanie do już zastanego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez Miasto i Gminę Piwniczna-Zdrój w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący szarmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
- 2) Nie narusza (w związku z pkt 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, kubaturę, całkowitą wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
- 3) Spełniając wymagania ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Określono zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu lub odbiornika.
- 4) Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania do tradycyjne zabudowy oraz uwzględnienie warunków określonych przez organ ochrony zabytków. Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską lub uwzględniają wskazania służby ochrony zabytków.
- 5) Uwzględnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, natomiast w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych – nakazuje zachowanie przepisów odrębnych w projektowaniu budynków.
- 6) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni poprzez nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, poprzez określenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i udziału powierzchni zabudowy.

- 7) Zabezpiecza ochronę prawa własności przez ustalenie warunków zapobiegających ingerencji w prawo własności i uprawnienia właścicieli (wieczystych użytkowników) gruntów sąsiednich oraz – przez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele wskazane w planie.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły do projektu planu wniosków.
- 9) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny, w tym zabezpiecza możliwość realizacji sieci łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.
- 10) Udział społeczeństwa był zapewniony poprzez stosowne (zgodne z przepisami ustawy): komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia; zapewnienie możliwości zgłaszania wniosków i uwag przed wszczęciem procedury planistycznej i w jej toku w tym do prognozy oddziaływania na środowisko (również w postaci elektronicznej) i z prawem do uzyskania wyjaśnień.
- 11) Poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, ogłoszeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Miasta i Gminy i możliwość udziału w sesji Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju osób zainteresowanych – zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Czynności te wykazano w dokumentacji planistycznej.
- 12) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne, z tym, że w sprawach ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz ochrony interesu osób trzecich – **uwag nie zgłoszono**. Analiza środowiskowa na potrzeby zmiany planu została sporządzona w prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmiany planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmiany planu ograniczony do niewielkiego terenu, przeznaczonego na teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR.

Realizując obowiązek wynikający z **art. 15 ust. 4** – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- 1) Zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencję lokalizowania usług kultu religijnego w pobliżu obszaru cmentarza w Łomnicy -Zdroju.
- 2) Lokalizował nową zabudowę w obrębie terenów budowlanych z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

- 3) Zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego.
- 4) Dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nową zabudowę zaplanowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do drogi publicznej klasy L, wyposażonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energie elektryczna).
- 5) W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:
 - a) **pkt 2** stanowi o obowiązującej zgodności projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. Burmistrz Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój wykonał w 2016r. analizy, które zostały zaakceptowane przez Radę Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój uchwałą Nr XXI/135/16 z dnia 11 marca 2016r. Rada Miasta i Gminy uznała konieczność zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uznała potrzebę zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Nowe Studium zostało uchwalone przez Radę Miejską w Piwnicznej-Zdroju uchwałą Nr XVIII/64/2024 z dnia 26 września 2024r.
 - b) **pkt 3** stanowi o obowiązku określenia wpływu opracowania (lub zmiany) planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – zmiana planu ma wpływ na finanse publiczne, związane z realizacją usług publicznych na potrzeby obsługi cmentarza w Łomnicy-Zdroju.