

**UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY PIWNICZNA-ZDRÓJ, JEDNOSTKA STRUKTURALNA
„A.IV” – KOSARZYSKA**

sporządzonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju Nr XXX/295/2025 z dnia 24 listopada 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA.

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 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu dotyczy terenu położonego w Piwnicznej-Zdroju, Dzielnicy Kosarzyska.

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 terenów zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez miasto i gminę Piwniczna-Zdrój w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów 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, w tym przez określenie powierzchni działek budowlanych,

- 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 do zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w tym 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 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 docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmiany planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do jednej działki, przeznaczonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej symbolem **1MNW**.

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 nowej zabudowy w obrębie, lub w pobliżu obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę 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 w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej; nową zabudowę zlokalizowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do drogi publicznej, wyposażonym w podstawowe sieci infrastruktury, a w przypadku braku pełnego wyposażenia – umożliwiającymi zaopatrzenie w wodę poprzez rozwiązania indywidualne. Odprowadzenie ścieków do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- 5) w kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:
 - a) **pkt 2** W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że **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. Obecnie w opracowaniu jest plan ogólny Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój.
 - b) **pkt 3** stanowi o obowiązku określenia wpływu opracowania (lub zmiany) planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – zmiana planu nie ma wpływu na finanse publiczne, dotyczy bowiem terenu będącego własnością prywatną.