

UZASADNIENIE

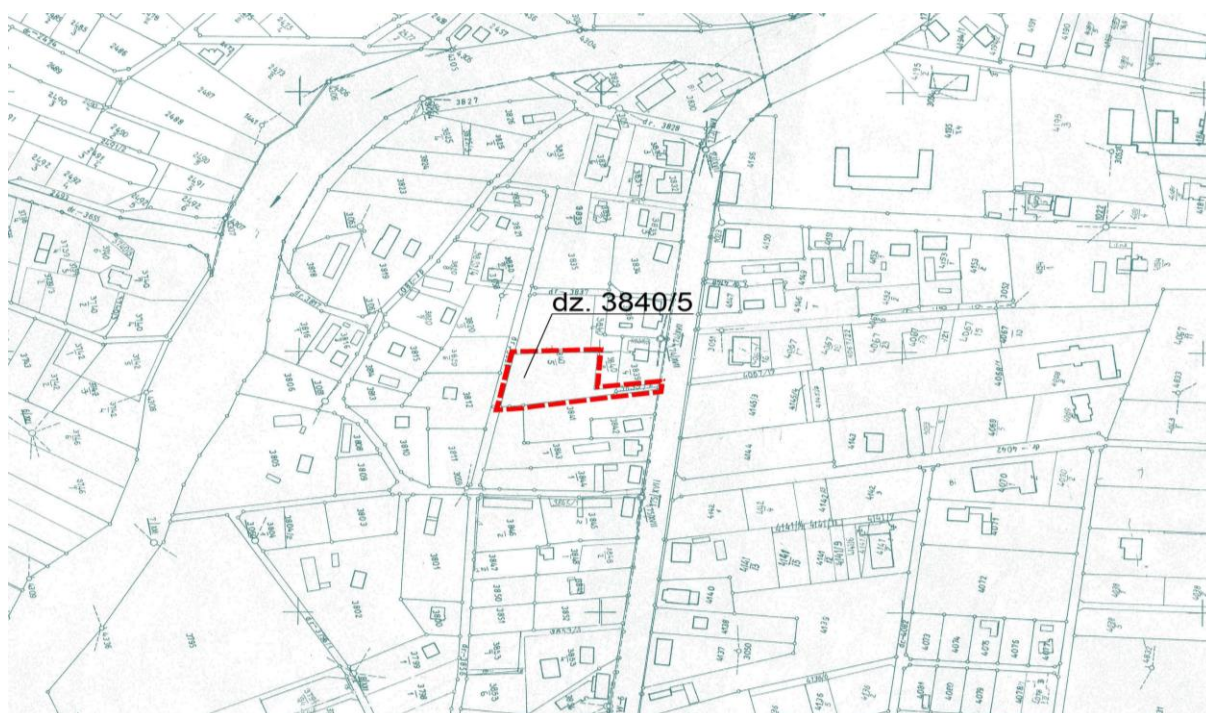
uchwały Nr XIV/111/2019
Rady Gminy Jabłonka z dnia 21 listopada 2019 r.

*w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonka
w części obejmującej miejscowość Jabłonka, w zakresie niektórych warunków zagospodarowania
obszaru działki nr ewid. 3840/5 w Jabłonce*

Zmiana planu sporządzana jest na podstawie uchwały Nr IV/33/2019 Rady Gminy Jabłonka z dnia 1 lutego 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonka w części obejmującej miejscowość Jabłonka, w zakresie niektórych warunków zagospodarowania obszaru działki nr ewid. 3840/5 w Jabłonce.*

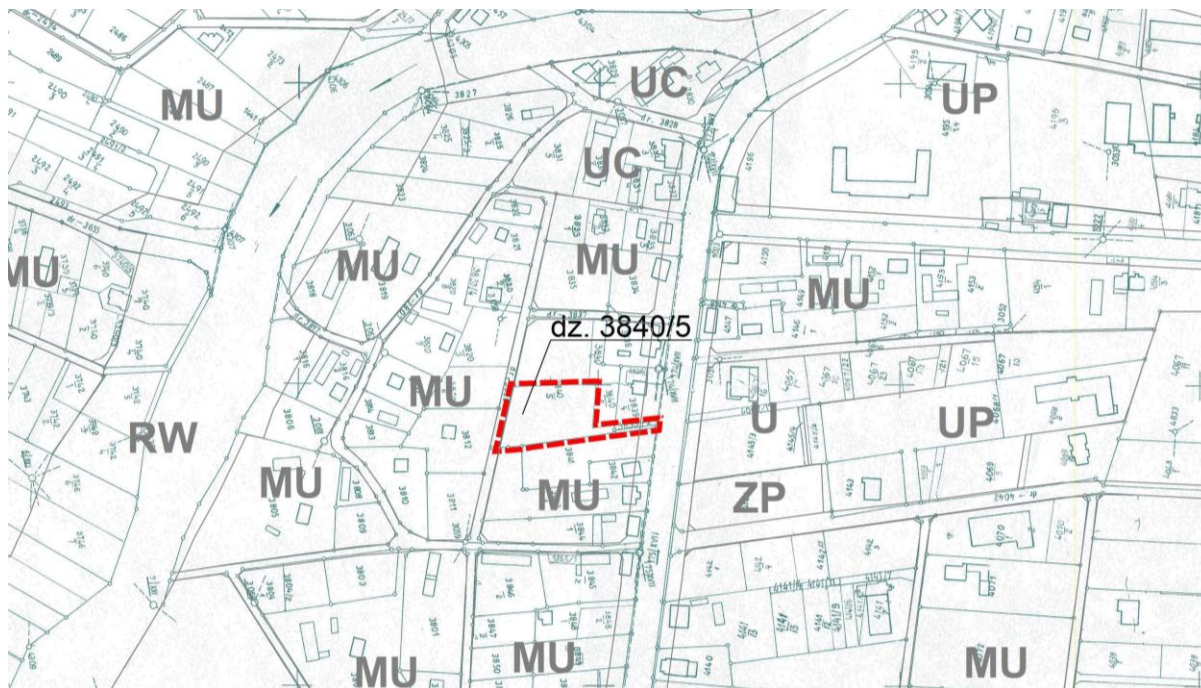
Teren objęty zmianą planu położony jest w ścisłym centrum miejscowości Jabłonka, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7 (Kraków – Rabka – Chyżne).

Granice obszaru objętego ustaleniami zmiany planu – działka ewidencyjna nr 3840/5 w Jabłonce, przedstawiają się (zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały) – jak poniżej:



Obszar działki nr 3840/5 w Jabłonce położony jest, wg ustaleń *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonka w części obejmującej miejscowość Jabłonka*, w granicach terenu oznaczonego symbolem „MU” – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług i zmiana ustaleń planu dotyczy warunków określonych w planie

dla tego terenu. Wprowadzane zmiany planu nie zmieniają warunków zagospodarowania na niewielkich skrajnych częściach działki 3840/5 (wschodnia i zachodnia), które położone są w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w obowiązującym planie.



Ustalenia aktualnie obowiązującego planu miejscowego dla terenów „MU” stanowią w § 9:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług („MU”, „MU1” i „MU2”) przeznacza się na cele mieszkalnictwa oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą i zielenią przydomową,
 - b) obiektów o funkcji usługowej oraz przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej nie oddziałującej znacząco na środowisko,
 - c) obiektów związanych z funkcją turystyki i rekreacji, w tym budynków zamieszkania zbiorowego i budynków rekreacji indywidualnej,
 - d) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury,
 - e) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, budynków gospodarczych, garaży wolnostojących,
 - f) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej, w tym wydzielonych zespołów parkingowych,
 - g) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym,
 - 3) dopuszcza się stosowanie piwnicy lub suterenu jako kondygnacji dodatkowej pod warunkiem, że poziom parteru budynku znajduje się nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku,
 - 4) wysokość budynków ogranicza się do:
 - a) 15,0 m - dla budynków usługowych położonych w granicach obszaru ograniczonego ulicami: Sobieskiego, Kościuszki, 3-go Maja i Wąską,
 - b) 12,0 m - dla budynków usługowych położonych poza obszarem wymienionym w pkt a,

- c) 8,0 m dla garaży wolnostojących dla samochodów osobowych oraz budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej,
 - d) 10,0 m dla budynków mieszkalnych oraz innych budynków, nie wymienionych w lit. a) - c),
 - 5) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych, wynoszącym od 40° do 50°, z zastrzeżeniem, że w przypadku stosowania połaci szczytowych w dachu wielospadowym zaleca się, aby połacie te miały nachylenie powyżej 65°; okap powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,5 m od lica budynku (zalecane wysunięcie okapu powyżej 0,8 m); nie dopuszcza się otwierania połaci dachowych na długości większej niż:
 - a) 1/2 długości elewacji kalenicowej w przypadku pojedynczego otwarcia,
 - b) 2/3 długości elewacji kalenicowej łącznie w przypadku wielokrotnego otwarcia,
 - 6) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w pkt 5) w przypadku:
 - a) stosowania tradycyjnej dla architektury Orawy formy dachu z „wyżką”, jednakże pod warunkiem zastosowania szczególnie starannych rozwiązań w zakresie formy architektonicznej (proporcji bryły, tradycyjnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, detalu architektonicznego),
 - b) w budynkach produkcyjnych i magazynowych o rozpiętości dachu przekraczającej 12 metrów, gdzie dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia głównych połaci dachów,
 - 7) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni terenu inwestycji (działki budowlanej); powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna być nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu inwestycji (działki budowlanej),
 - 8) dopuszcza się odstępstwo od przepisu pkt 7 w przypadku:
 - a) realizacji budynków na pojedynczych niezabudowanych działkach położonych w zwartych zespołach istniejącej zabudowy,
 - b) rozbudowy istniejących obiektów;
 parametry definiowane w pkt 7 powinny wówczas być zbliżone do występujących na działkach sąsiednich.
 - 9) Budynki mieszkalne powinny być realizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
- (...)

Uwaga:

Brzmienie § 9 podano w wersji ujednoliconej, uwzględniającej późniejsze zmiany planu, w szczególności dotyczące ustaleń tekstowych wprowadzone uchwałą Nr LIX/355/2010 Rady Gminy Jabłonka z dnia 20 października 2010 r. w sprawie zmian ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonka w części obejmującej miejscowość Jabłonka (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 629, poz. 5088).

Celem zmiany planu jest korekta warunków zagospodarowania obszaru działki nr ewid. 3840/5 w Jabłonce, umożliwiającą instytucji Towarzystwa Słowaków w Polsce realizację zabudowy o parametrach odmiennych od wskazanych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Planowana przez Towarzystwo inwestycja to Dom Kultury Słowackiej w Jabłonce.

W zgłoszonym przez Towarzystwo Słowaków w Polsce wniosku, przedstawiono propozycje obejmujące:

- dopuszczenie trzech kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym kondygnacja trzecia byłaby dopuszczalna wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym,
- dopuszczenie maksymalnej wysokości budynku - 14 metrów.

Ustalenia planu częściowo uwzględniają zgłoszone postulaty, tzn.:

- dopuszczono zastosowanie trzech kondygnacji nadziemnych budynków (kondygnacja trzecia wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym),

- nie zwiększono maksymalnej wysokości budynku (12 metrów), ale w celu zapewnienia możliwości realizacji obiektu 3-kondygnacyjnego dopuszczono zastosowanie dachu o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 50⁰ (zamiast dotychczasowych od 40⁰ do 50⁰).

Zmiana planu nie wprowadza nowych terenów pod zainwestowanie. Istotą zmiany jest korekta ustaleń w zakresie parametrów zabudowy – wyłącznie w granicach działki objętej zmianą planu.

Skala i forma zabudowy nie będzie odbiegać od istniejącej zabudowy centrum Jabłonki. Zatem zmiana planu nie będzie zagrażać wartościom krajobrazu kulturowego, przejawiającego się w tradycyjnych formach budownictwa regionu Orawy i Podhala.

W związku z niewielkim zakresem zmiany w obrębie obowiązującego planu miejscowego stwierdzono, że możliwe i uzasadnione jest odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Powyższe odstępianie zostało uzgodnione z właściwymi organami:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie - 31-542 Kraków, ul. Mogilska 25,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Targu - 34-400 Nowy Targ, ul. Jana Kazimierza 6.

Ustalenia projektu zmiany planu dotyczą jedynie wąskiego zakresu regulacji planistycznych związanych z gabarytem zabudowy. Ustalenia zmiany planu w powiązaniu z ustaleniami planu obowiązującego odpowiadają wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz innych przepisów odrębnych.

W trakcie prac nad sporządzaną zmianą planu miejscowego wykonano wszystkie niezbędne opracowania oraz czynności wymagane obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając udział społeczeństwa oraz jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W szczególności uzyskano wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia oraz wyłożono projekt zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie od 24.09.2019 r. do 16.10.2019 r.

Dla obszaru objętego ustaleniami zmiany planu nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, jak również uchwały Rady Gminy Jabłonka w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższe dokumenty przewidują możliwość dokonywania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ukierunkowaniem na ich dostosowanie do ustaleń studium.

Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na potrzeby zmiany planu prognoza skutków finansowych.