

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w gminie Maków Podhalański

Projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w gminie Maków Podhalański, zwany dalej zmianą planu, stanowi realizację uchwały nr XII.106.2019 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w gminie Maków Podhalański.

Opracowanie zmiany planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Projekt zmiany planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.). Do projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Prace nad projektem zmiany planu podjęto w związku z uchwałą nr XII.106.2019 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w gminie Maków Podhalański.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 3 lutego 2020 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załączniki graficzne określające granice opracowania.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Makowa Podhalańskiego rozpatrzył wnioski złożone do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, uchwalonego uchwałą Nr VII/43/2011 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 12 maja 2011 roku, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim Nr V.27.2015 z dnia 11 marca 2015 r., Nr XXXV.347.2018 z dnia 21 czerwca 2018 r., Nr

XI.85.2019 z dnia 23 października 2019 r. i Nr XII.104.2019 z dnia 27 listopada 2019 r., a także z uwzględnieniem opracowywanej V zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków Podhalański, obejmującej teren położony w miejscowości Juszczyń, która jest opracowywana w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim nr XII.105.2019 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie.

Sporządzenie zmiany planu wynika z konieczności aktualizacji jego ustaleń pod kątem bieżących potrzeb i możliwości rozwoju gminy Maków Podhalański poprzez określenie przeznaczenia terenu umożliwiającego lokalizację oczyszczalni ścieków w Juszczyń. W projekcie zmiany planu wyznaczono teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ITK z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oczyszczalni ścieków wraz z zapleczem technicznym.

Obecnie główny obszar miejscowości Juszczyń jest przewidziany do objęcia zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji wyznaczonej dla gminy Maków Podhalański.

Do projektowanej oczyszczalni ścieków, której realizacja jest uwzględniona w przedmiotowym opracowaniu ścieki sanitarne odprowadzane będą z terenu miejscowości Juszczyń nie ujętej w żadnej z aglomeracji.

Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - o terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1064 z późn. zm.),
 - o obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
 - o obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W przedmiotowej zmianie planu spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia zmiany planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W zmianie planu określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty opracowaniem jest położony w całości w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornika Warstw Magura Babia Góra. Ustalenia projektu zmiany planu przyczynią się do uregulowania gospodarki wodno – ściekowej na analizowanym obszarze. Realizacja oczyszczalni ścieków w planowanej lokalizacji na terenie miejscowości Juszczyń będzie miała wpływ na ograniczenie zagrożenia zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz podskórnych przez ścieki.

W obszarze objętym opracowaniem występują grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).

Na omawianym obszarze nie istnieją obecnie żadne ustanowione formy ochrony przyrody.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Teren lokalizacji oczyszczalni ścieków został wyznaczony z wykorzystaniem istniejącej sieci drogowej, z dostępem do istniejących ciągów infrastrukturalnych, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań, istniejącego sposobu użytkowania terenu oraz z zachowaniem ładu przestrzennego.

W procesie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmianę przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację oczyszczalni ścieków.

Zmiana planu umożliwia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach zmiany planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, wyznaczenie terminów, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu w procedurze planistycznej. Zmiana planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zakres ustaleń zmiany planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W ustaleniach projektu zmiany planu zapewnione jest kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia zmiany planu umożliwiają obsługę w zakresie infrastruktury technicznej kanalizacyjnej dla już istniejących terenów zabudowy. W projekcie zmiany planu nie zachodzi konieczność wyznaczania nowych dróg.

Ustalenia zmiany planu nie są związane z korzystaniem z publicznego transportu zbiorowego. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają także ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Oczyszczalnia ścieków, której realizację umożliwi zmiana planu będzie obsługiwać tereny zabudowy w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Gmina Maków Podhalański nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena nie została opracowana ze względu na przeprowadzoną w poprzedniej kadencji procedurę opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz sukcesywnego opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach poszczególnych sołectw. Niniejsza zmiana planu stanowi kontynuację tych działań.

Ustalenia zmiany planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z realizacją infrastruktury technicznej kanalizacyjnej w zakresie projektowanej oczyszczalni ścieków.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami planu nie będzie miało wpływu na dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.