

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w Gminie Maków Podhalański – etap A

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXXVIII/399/2014 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w Gminie Maków Podhalański, zmieniona Uchwałą Nr XX.181.2016 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 16 listopada 2016 roku oraz Uchwałą Nr XXI.189.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 9 września 2020 roku.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego wieś Juszczyń w Gminie Maków Podhalański – obszar wsi Juszczyń położony w granicach administracyjnych gminy Maków Podhalański, z wyłączeniem terenu obejmującego działkę nr 5908/22 oraz 28/55, 28/36 i część działki 28/47 – podjętego uchwałą Nr XXIV/244/05 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27.04.2005 roku.

Gmina Maków Podhalański posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr VII/43/2011 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 12 maja 2011 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr V.27.2015 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 11 marca 2015r. w sprawie uchwalenia I zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków Podhalański dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki rozwoju zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański, w tym realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych na obszarze obejmującym miejscowość Juszczyń.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Makowie Podhalańskim uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 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 i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański.

W projekcie planu, zgodnie z art. 9 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy), geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony i kształtowania środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru.

Uwzględniono również wymagania wynikające z położenia obszaru objętego planem w obrębie korytarzy ekologicznych.

W projekcie planu objęto ochroną 2 obiekty zabytkowe: kapliczkę z 1954 r. oraz kapliczkę z 1 połowy XIX w. W celu ochrony zabytkowej struktury przestrzennej wsi Juszczyń wyodrębniono na jej obszarze strefy ochrony zabytkowej.

Poprzez ustanowienie strefy ochrony archeologicznej „OW” objęto ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne.

W granicach planu występują gleby będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury planu wymagane było uzyskanie zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów. Uzyskano częściową zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze oraz częściową zgodę Marszałka Województwa Małopolskiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadzając obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwisk. Ustalono dla w/w obszarów odpowiednie ochronne zapisy.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Większość dróg jest prowadzona śladem istniejących pasów drogowych i wydziałów geodezyjnych, uwzględniających miejscowe zwyczaje. Funkcje uwidocznione w planie honorują istniejącą zabudowę oraz ustalenia poprzednich opracowań planistycznych.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu lokalizowano nową zabudowę przede wszystkim jako kontynuację istniejących układów osadniczych, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych.

Burmistrz Makowa Podhalańskiego uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. W wyniku nieotrzymania wymaganych uzgodnień od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Burmistrz Makowa Podhalańskiego wstrzymał procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Juszczyń dla części terenów obejmujących strefę ochronną bezpośrednią dla ujęcia wody powierzchniowej na potoku Skawica oraz części terenu drogi krajowej nr 28, znajdującej się w bliskim sąsiedztwie tejże strefy, w celu przeprowadzenia dalszych analiz oraz uzgodnień dla tego obszaru.

W dalszej kolejności Burmistrz Makowa Podhalańskiego stwierdził konieczność przeprowadzenia priorytetowego sporządzenia miejscowego planu dla pozostałych obszarów w miejscowości Juszczyń, położonych w granicach określonych w załączniku graficznym, o którym mowa w Uchwale Nr XX.181.2016 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 16 listopada 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Juszczyń w Gminie Maków Podhalański (oznaczony jako etap A).

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

Projekt planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2016 roku do 19 grudnia 2016 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 13 grudnia 2016 r. Uwagi do projektu zbierano do 2 stycznia 2017 r.- w wyznaczonym terminie złożono 51 uwag. Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz zgodności ze studium,

środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny uwzględniono całościowo 5 uwag, uwzględniono częściowo 14 uwag oraz nie uwzględniono 32 uwag.

Ponowne wyłożenie projektu planu odbędzie się w dniach od 23 maja 2017 roku do dnia 13 czerwca 2017 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 13 czerwca 2017 roku. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 27 czerwca 2017 r.

W celu uzyskania pozytywnej opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dostosowany do aktualnej mapy ewidencyjnej (wektorowej).

Z uwagi na brak częściowej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze oraz brak częściowej zgody Marszałka Województwa Małopolskiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nastąpiła konieczność wyłączenia poszczególnych terenów o łącznej powierzchni ok. 7,62 ha z obszaru objętego planem w celu zachowania praw ustanowionych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIV/244/05 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27.04.2005 roku.

Projekt planu został ponownie przekazany właściwym organom i instytucjom do zaopiniowania i uzgodnień.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie odmówił uzgodnienia w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z tym projekt planu został uzupełniony o obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% zgodnie z aktualnymi i obowiązującymi mapami zagrożenia powodzią. W projekcie planu zostały wprowadzone zmiany polegające na tym, że na terenach znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i jednocześnie ustanowionych obowiązującym planem, ograniczono zabudowę, wprowadzając nieprzekraczalne linie zabudowy, aby uniknąć ryzyka odszkodowań, natomiast na terenach projektowanych odstąpiono od wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę.

Po uzyskaniu odpowiedniego uzgodnienia od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.01.2021 r. do 08.02.2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 02.02.2021 r.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Maków Podhalański posiada ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponowane rozwiązania w niniejszym projekcie planu są zgodne z analizą wniosków złożonych do projektu planu.

Zgodnie z wynikami opracowanej Prognozy skutków finansowych realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków będzie miała wpływ na budżet gminy. Przewidywane są też wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.