UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim
z dnia ..... 2021 r.

dotyczy: zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała NR XVIII.168.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie : przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego miejscowość Białka w gminie Maków Podhalański – etap A, podjętego Uchwałą Nr XI.94.2019 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 30 października 2019 r.

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. zmienione uchwałą Nr XI.85.2019 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 23 października 2019 r.

Celem opracowania planu jest przywrócenie ustaleń poprzedniego planu oraz realizacja polityki zawartej w studium . Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków Podhalański. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w strefie oznaczonej MNU.1, dla której ustalono: „obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych i komercyjnych".

Po podjęciu przez Radę Miejską w Makowie Podhalańskim Uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do zmiany części miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany 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 ustawą 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 minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego gabarytu budynków, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej, co stanowi kontynuację wskaźnika z obowiązującego planu, jak również jest maksymalnym dopuszczonym wskaźnikiem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 30% co stanowi kontynuację wskaźnika z obowiązującego planu miejscowego. Wysokość zabudowy na poziomie

35 m oraz wysokość budynków 12 m w terenie 1 MU również stanowi kontynuację tych parametrów z obowiązującego planu.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych ani obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych jak również dóbr kultury współczesnej, które mogłyby być objęte ochroną planistyczną.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Obszar planu nie jest zagrożony powodzią (między innymi nie wchodzi w obszar szczególnego zagrożenia powodzią).

Obszar znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444 – Dolina Rzeki Skawy.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w rozdziale 3.

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.

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

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po otrzymaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu będzie przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 05.11. 2021 r. do 25.11.2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 24.11.2021 r. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 09.12.2021 r.

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

Realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków nie będzie miała wpływu na budżet gminy. Przewidywane są natomiast 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.

Projekt 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.