

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Maków Podhalański w gminie Maków Podhalański – etap A sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXI.191.2016 Rady Miejskiej w Makowie Podhalański z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Maków Podhalański w gminie Maków Podhalański oraz Uchwały Nr LV.524.2023 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI.191.2016 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowość Maków Podhalański w gminie Maków Podhalański.

Obszar opracowania planu obejmuje miasto Maków Podhalański w jego granicach administracyjnych i jest kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej samorządu, która realizowana jest w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy dokument aktualizuje zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących na terenie miasta planów. W ostatnim czasie zmieniły się potrzeby inwestycyjne mieszkańców, w związku z czym, w 2021 roku gmina zaktualizowała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zostały wyznaczone m.in. nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Główne zmiany w odniesieniu do obowiązujących zasad zagospodarowania przestrzennego, polegają na wyznaczeniu, na podstawie Studium, nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, usługi turystyki oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – elektrownie fotowoltaiczne. Ponadto, dokonano aktualizacji ustaleń dotyczących m.in.: zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, projekt planu charakteryzuje się nową formą redakcyjną ustaleń tekstowych i graficznych, zgodną z obecnie obowiązującymi przepisami, przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowych głównych kierunków rozwoju przestrzennego miasta.

Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), tj.:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w projekcie planu zostały wyznaczone przeznaczenia terenów, zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni. Zastosowane rozwiązania projektowe pozwolą na rozwój przestrzenny, z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe projektu planu, które uwzględniają cechy miasta oraz uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących planów miejscowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) projekt planu określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchni ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami zabudowy,
 - b) projekt planu, na podstawie art. 73 ust. 3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustala zakaz lokalizacji zakładów

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.11.2023 r. do 12.12.2023 r.

- stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej,
- c) na obszarze objętym projektem planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z czym, odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów dot. ochrony przyrody,
 - d) na obszarze objętym projektem planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach których ustalono wymagania, które wpłyną korzystnie na warunki zarządzania ryzykiem powodziowym,
 - e) na obszarach objętych planem występują obszary osuwania się mas ziemnych, w granicach których ustalono sposoby zagospodarowania uniemożliwiające naruszenie równowagi stoków i uruchomienie osuwisk,
 - f) tereny objęte opracowaniem wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – projekt planu wskazuje obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie opracowania oraz ustala wymagania zapewniające ich ochronę;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia projektu planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być zgodna z przepisami odrębnymi oraz wymogami wynikającymi z planu;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone jako rozszerzenie istniejących terenów zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązujących planach pod zainwestowanie oraz znajdują się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co minimalizować będzie transportochłonność układu przestrzennego oraz umożliwić mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zaplanowana w oparciu o stan istniejącej sieć dróg publicznych, ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu na podstawie wniosków właścicieli gruntów. Ponadto, każdy zainteresowany może składać uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wskazanie granic terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego ds. transportu;
 - 9) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w planie, poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy projektu planu uwzględniają możliwości budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
 - 11) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez możliwość składania wniosków do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu będzie wykładany do publicznego wglądu na co najmniej 21 dni oraz zorganizowana będzie co najmniej jedna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu każdy zainteresowany będzie mógł wносить uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia, związane z procedurą przedmiotowego planu są publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.11.2023 r. do 12.12.2023 r.

Publicznej miasta Maków Podhalański. Każdy zainteresowany ma możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy projektu planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, gdyż obszar objęty opracowaniem, dotyczy terenu w większości już zainwestowanego i wyposażonego w sieć wodociągową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały zaplanowane na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności, zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody.

Projekt planu zabezpiecza interes publiczny, poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy sporządzaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XXI.191.2020 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 9 września 2020 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maków Podhalański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Maków Podhalański - opracowanie planu wpisuje się w wieloletni program działań zaproponowany w analizie, a jego założenia realizują politykę przestrzenną określoną w Studium.

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu zostanie określony w sporządzanej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognozie skutków finansowych. Dotychczas przeprowadzone analizy wykazały, że:

- realizacja ustaleń planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, tj.: koszty realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu: podatku od nieruchomości, renty planistycznej.