

## Uzasadnienie

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Bukowina Tatrzańska przy ulicy Wierch Rusiński, w obrębie działek ew. nr: 1440/10, 1412/46 i 1412/48 oraz części działki ew. nr 1412/49**

#### **- „ZMPZP PRZY UL. WIERCH RUSIŃSKI – I” -**

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr LXIV/551/2024 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 17 kwietnia 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Bukowina Tatrzańska przy ulicy Wierch Rusiński”, w obrębie działek ew. nr: 1440/10, 1412/46 i 1412/48 oraz części działki ew. nr 1412/49, Wójt Gminy Bukowina Tatrzańska przystąpił do opracowania projektu ww. dokumentu planistycznego.

Projekt zmiany planu obejmuje obszar zainwestowany już obszar o powierzchni ok. 0,3 ha, zlokalizowany w północnej części wsi Bukowina Tatrzańska, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego ośrodka narciarskiego RUSIŃ-SKI. Celem opracowania projektu zmiany planu jest stworzenie warunków planistycznych dla realizacji „legalnej” zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, tj. wypożyczalni i serwisu sprzętu sportowego, związanych z obsługą istniejącego ośrodka narciarskiego, poszerzających ofertę dotychczasowych usług w rejonie ośrodka.

Projekt zmiany planu zawiera część tekstową oraz graficzną. Część tekstowa projektu zmiany planu składa się z projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu oraz projektu rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część graficzną projektu stanowi projekt rysunku zmiany planu sporządzony na mapie do celów planistycznych w skali 1:1000, sporządzonej na potrzeby opracowania projektu dokumentu przez uprawnionego geodetę oraz przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowina Tatrzańska, wprowadzonym w formie ujednocionej uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr LXII/533/2023 z dnia 21 lutego 2024 r., które w obszarze objętym opracowaniem przewiduje realizację usługowych obiektów kubaturowych planu wyłącznie jako towarzyszących, a więc de facto takich, których funkcjonowanie jest związane z funkcjonowaniem ośrodka narciarskiego.

Procedura planistyczna związana ze sporządzaniem projektem jest prowadzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Realizując zadania określone w ustawie o planowaniu przestrzennym, w sporządzonym projekcie zmiany planu uwzględniono w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Powyższe wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, zostały w procedurze sporządzania projektu zmiany planu zrealizowane m.in. poprzez:

- 1) sformułowanie w projekcie zmiany planu ustaleń dotyczących:
  - zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie przebiegu linii zabudowy, ustalenia podstawowych parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania

terenu, w tym maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalnych gabarytów obiektów oraz geometrii dachów, z dostosowaniem ustaleń do specyfiki i rodzaju inwestycji dopuszczonych do realizacji ustaleniami zmiany planu,

- zasad ochrony środowiska i przyrody oraz zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
  - możliwości realizacji, na obszarze objętym opracowaniem, obiektów, urządzeń sieci oraz infrastruktury technicznej,
  - obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) podanie do publicznej wiadomości, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Bukowina Tatrzańska oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, informacji o podjęciu przez Radę Gminy Bukowina Tatrzańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do projektu zmiany planu.

Z uwagi na brak występowania na obszarze objętym projektem zmiany planu części problematyki, terenów lub obiektów wymagających, zgodnie z ustawą o pizp, uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także ze względu na brak zasadności wprowadzenia niektórych ustaleń, w opracowywanym projekcie dokumentu nie określono:

- zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- granic i sposobów zagospodarowania 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;
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- granic terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z uwagi na lokalizację obszaru objętego projektem zmiany planu, niewielki obszar opracowania, a także specyfikę inwestycji dopuszczonych ustaleniami projektu zmiany planu, projekt dokumentu nie dotyczy również części katalogu zagadnień wymagających standardowo uwzględnienia w procedurze sporządzania projektu zmiany planu, określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o pizp, związanych z ochroną zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony

zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzebą obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzebą zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz opinie organów współdziałających w procesie sporządzania zmiany planu.

Ze względu na ustalone w projekcie zmiany planu planowane przeznaczenie obszaru objętego opracowaniem oraz specyfikę inwestycji dopuszczonych docelowo do realizacji na podstawie projektu zmiany planu, w procesie sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty projektem zmiany planu położony jest z punku widzenia ładu przestrzennego w miejscu odpowiednim dla lokalizacji tego typu inwestycji, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego ośrodka narciarskiego Rusiń-Ski w miejscowości Bukowina Tatrzańska, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przypadku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu, kształtowanie struktur przestrzennych w analizowanym przypadku nastąpi przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zaproponowane w projekcie zmiany planu rozwiązania przestrzenne nie wpłyną negatywnie na ruch pieszzy i rowerowy. Projekt zmiany planu nie dotyczy problematyki w dotyczącej „uniwersalnego projektowania”.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Tym samym ustalenia projektu zmiany planu nie przewidują poniesienia przez Gminę Bukowina Tatrzańska nakładów w związku z realizacją zmiany planu, a jedynie przewidują wzrost dochodów średniorocznych z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie zmiany planu miejscowego.

*Wójt Gminy  
Andrzej Pietrzyk*