

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie Białka Kaniówka
- MPZP BIAŁKA KANIÓWKA – II -**

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr V/43/2024 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 21 sierpnia 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Białka Tatrzańska, w rejonie Białka Kaniówka, w obrębie działek ew. nr: 5930/38, 5930/39, 5930/41, 5930/45, 5930/46, Wójt Gminy Bukowina Tatrzańska przystąpił do opracowania projektu ww. dokumentu planistycznego.

Projekt planu obejmuje obszar częściowo zainwestowany o powierzchni ok. 0,38 ha, zlokalizowany w południowo-środkowej części wsi Białka Tatrzańska, w rejonie Białka Kaniówka, w odległości ok. 400 m od drogi krajowej nr 49. Celem opracowania projektu planu miejscowego jest stworzenie warunków planistycznych dla realizacji zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, poszerzających ofertę dotychczasowych usług w tym rejonie wsi. Ponadto projekt planu obejmuje pas terenu przeznaczanego na cele wewnętrznej komunikacji drogowej.

Projekt planu zawiera część tekstową oraz graficzną. Część tekstowa projektu planu składa się z projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego oraz projektu rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część graficzną projektu stanowi projekt rysunku planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowina Tatrzańska, wprowadzonym w formie ujednoliconej uchwałą Rady Gminy Bukowina Tatrzańska Nr LXII/533/2023 z dnia 21 lutego 2024 r., oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Realizując zadania określone w ustawie o planowaniu przestrzennym, w sporządzonym projekcie planu miejscowego 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 miejscowym planem 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 planu zrealizowane m.in. poprzez:

1) sformułowanie w projekcie 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 wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego 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 planu miejscowego,

- 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 w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bukowina Tatrzańska informacji o podjęciu przez Radę Gminy Bukowina Tatrzańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do projektu planu.

Z uwagi na brak występowania na obszarze objętym projektem planu miejscowego 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 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 ustawy 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 m²;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu ponadlokalnym;
- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Z uwagi na lokalizację obszaru objętego projektem planu miejscowego, niewielki obszar opracowania, a także specyfikę inwestycji dopuszczonych ustaleniami projektu planu, projekt dokumentu nie dotyczy również części katalogu zagadnień wymagających standardowo uwzględnienia w procedurze sporządzania projektu 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 poszczególnych terenów oraz określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, 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.

Z uwagi na ustalone w projekcie planu miejscowego planowane przeznaczenie obszaru objętego opracowaniem oraz specyfikę inwestycji realizowanej docelowo na podstawie projektu planu, w procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest z punktu widzenia ładu przestrzennego w miejscu odpowiednim dla lokalizacji tego typu inwestycji, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy w miejscowości Białka Tatrzańska, w niewielkiej odległości od drogi krajowej nr 49 relacji Nowy Targ – Jurgów Granica Państwa, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przypadku uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, kształtowanie struktur przestrzennych w analizowanym przypadku nastąpi przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zaproponowane w projekcie planu miejscowego rozwiązania przestrzenne nie wpłyną negatywnie na ruch pieszego i rowerowego. Nowa zabudowa, która powstanie na skutek uchwalenia planu miejscowego usytuowana będzie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu nie dotyczy problematyki w dotyczącej „uniwersalnego projektowania”.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Tym samym ustalenia projektu planu nie przewidują poniesienia przez Gminę Bukowina Tatrzańska nakładów w związku z jego realizacją, 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 planu miejscowego.

*Wójt Gminy
Andrzej Pietrzyk*