

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A

- na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/380/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 11 września 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 129, poz. 1767 z późn. zm.) był wielokrotnie wcześniej zmieniany, w celu dostosowania do aktualnych potrzeb i oczekiwań inwestorów.

Do etapu uzgodnień sporządzona zmiana Miejscowego Planu zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022, na wnioski osób fizycznych, obejmowała obszary na podstawie trzech uchwał, tj.:

- Uchwała Nr LV/506/2021 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Rymanów Zdrój” – zmiana dotyczy czterech obszarów, w tym powierzchnia jednego obszaru, ze względu na inne rozwiązanie komunikacyjne, niż przewidywane na etapie podjęcia uchwały, została zmniejszona (załącznik nr 3 projektu zmiany);
- Uchwała Nr XXXIV/328/2020 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Rymanów Zdrój” - zmiana dotyczy jednego obszaru (działka nr 92),
- Uchwała Nr XXXI/317/2020 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Rymanów Zdrój” - kontynuacja prac nad zmianą, po uchwaleniu etapu I zmiany.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022 obejmowała zatem sześć obszarów, a zakres zmian został określony w § 3 ust 1. projektu uchwały przedmiotowej zmiany przedstawionej do uzgodnień. Kolejność załączników graficznych obszarów objętych zmianą odpowiada kolejności ww. uchwał.

Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) podjęcie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowych zmian planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian planu i analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Rymanów. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmian. Ponieważ przewidywane ustalenia dla trzech obszarów zmiany z Uchwały Nr LV/506/2021 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 26 listopada 2021 r. nie były zgodne z ustaleniami Studium przystąpiono również do zmiany tego dokumentu. Planowane rozwiązania dla pozostałych obszarów, na tym etapie analiz, były zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów.

Sporządzony projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022 (dla sześciu obszarów) wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

W dalszych pracach na zmianą planu, ze względu na niemożliwość zachowania zgodności ustaleń zm. planu dla terenu zabudowy uzdrowiskowej, oznaczonego symbolem 1b.Uz (załącznik nr 5 do uchwały) z ustaleniami Studium wyłączono w całości ten teren z opracowania; usunięto załącznik nr 5 nie zmieniając numeracji kolejnych załączników. Zmniejszono również powierzchnię terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 41e.MN (załącznik nr 1 do uchwały), o grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, dla których musiałaby być przeprowadzenia wielomiesięczna procedura w sprawie wyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klasy III.

Od chwili obecnej, tj. wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu będzie on występował pn. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A i obejmuje pięć obszarów a zakres zmian został określony w § 3 ust 1.

projektu uchwały przedmiotowej zmiany przedstawionej do wyłożenia. W ramach wyłożenia odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag będzie można wносить uwagi.

Część graficzna projektu zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A obejmuje załączniki nr 1, 2, 3, 4, 6 - rysunki zmiany planu, wykonane na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiące integralną część uchwały.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj.

1. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - *zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie zostaną uwzględnione.*
2. załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - *projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej (ustalenia aktualne z obowiązującego planu), które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.*

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej zmianę planu zostanie załączony kolejny załącznik – dane przestrzenne.

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów uchwalonym Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 r. z późn. zm., tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, zostały opracowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, tj. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1301) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

Stosownie do art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

1. *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;*
2. *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania;*
3. *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”*

Ad 1

Art. 1 ust.2. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Struktura przestrzenna została zaprojektowana z zachowaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. art. 15 ust. 2 określającego obowiązkowy zakres ustaleń planu oraz art. 15 ust.3 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Ustalone projektem zmiany planu zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy są tymi elementami

zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Obszary objęte zmianą planu położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz w strefie „A<sup>2</sup> „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój. Ustalenia przedmiotowego projektu zmiany planu zachowują ograniczenia wynikające z położenia w obszarach prawnie chronionych. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w zmianie planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w zmianie planu jego ustaleń.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

Ustalenia MPZP „Rymanów Zdrój” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 42b.MN (załącznik nr 6) ustalono odpowiednio strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 114-75/3. Na pozostałych obszarach objętych zmianą planu brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

W granicach projektu zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Ustalenia projektu zmiany planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające z planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. Ustalenia określone w projekcie zmiany planu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Obszary objęte zmianą planu stanowią własność osób fizycznych, na wniosek których przystąpiono do sporządzenia zmiany planu. Zatem regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie wniosków i uwag);

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Należy w tym miejscu wskazać, iż w procedurze sporządzania zmiany planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Uwzględniając stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 ustawy o pizp) ważony był również interes publiczny.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*  
Zapisy MPZP „Rymanów Zdrój” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę ww. ustawy w toku prac nad opracowaniem zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój” (na podstawie podjętych trzech uchwał) zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W trakcie

procedury zmiany planu miejscowego Burmistrz Gminy Rymanów, jako organ opracowujący projekt zmiany planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i ustawowy termin składania wniosków do zmiany planu. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu zostały ogłoszone w iMonitorze Urzędowym.pl, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej i w BIP Urzędu Gminy Rymanów;
- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu została ogłoszona w iMonitorze Urzędowym.pl przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt zmiany planu będzie wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin wnoszenia uwag do projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Rymanów oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów. Uwagi do zmiany planu można będzie składać w formie papierowej na adres Urzędu Gminy lub elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej na podany w informacji adres e-mailowy lub przez platformę ePUAP.

*12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania zmiany planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o pizp. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Ustalenia MPZP „Rymanów Zdrój” w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę, pozostają aktualne dla projektu zmiany planu.

Art. 1 ust.3.

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Projekt zmiany planu sporządzono na wniosek osób fizycznych. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski osób fizycznych jak i organów administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Planu, w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów a także analizy uwzględnione w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

Na etapie składania wniosków do zmiany planu sporządzanego na podstawie Uchwały Nr LV/506/2021 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 26 listopada 2021 r. wpłynęły dwa wnioski. Wnioski dotyczyły sprzeciwu lokalizacji w czwartym obszarze zmiany (fragment terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 9.MN) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowo-handlowego, które zdaniem wnioskodawców wpłyną na ograniczenie i uciążliwość korzystania z własnych działek przylegających do obszaru objętego zmianą. Rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 02.06.2022 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do zmiany MPZP „Rymanów Zdrój” obydwie wnioski zostały nieuwzględnione.

Art. 1 ust.4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez (...).*

Obszary objęte zmianą planu położone są w Rymanowie Zdroju w obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

(MN) sąsiadują z terenami o takim przeznaczeniu. Teren zabudowy usługowej (10.U) stanowi kontynuację już istniejących usług. W terenie tym dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z maksymalnie 10 lokalami mieszkalnymi (z ograniczeniem wysokości do 12 m). Dla terenów objętych zmianą ustalono zasady zagospodarowania oraz wskaźniki i parametry zabudowy. Zainwestowanie obszarów objętych projektem zmiany planu zgodnie z jego ustaleniami stanowić będzie harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu. Ustalenia projektu zmiany planu, stosownie do art. 15 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpłyną na efektywne gospodarowanie przestrzenią

#### Ad 2

*zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art., 32 ust 2.*

Stosownie do art. 32 ust 1 Burmistrz Gminy Rymanów dokonał oceną aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Rymanów oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

Rada Miejska w Rymanowie dnia 28 września 2018 r. podjęła uchwałę Nr LX/577/18 w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

We wnioskach końcowych analizy, jak również w ustaleniach uchwały stwierdza się aktualność obowiązującego SUIKZP Gminy Rymanów uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2004 r., jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz z punktu widzenia przyszłych możliwości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy. Należy rozważyć możliwość wprowadzania wnioskowanych zmian, mając na względzie z jednej strony realizację zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców gminy, właścicieli terenów w gminie, czy innych potencjalnych inwestorów, a z drugiej strony jako realizację inwestycji publicznych na różnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej stymulujących szeroko rozumiany rozwój gminy. Sporządzany projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A jest zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy.

#### Ad 3

*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą korzystne zarówno dla budżetu gminy jak i dla zagospodarowania przestrzeni. Sporządzanie zmiany planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci: wzrostu podatków od nieruchomości oraz w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu pięciu lat od dnia uchwalenia zmiany planu naliczeniu opłaty planistycznej. Podatki od nieruchomości wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie pociągnie za sobą kosztów, jakie musiałaby ponieść gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Ponadto ustalenia zmiany planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz poszanowaniem ładu przestrzennego.

*Burmistrz Gminy Rymanów*