

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „KRÓLIK POLSKI 1/2019”
W GMINIE RYMANÓW

- na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu-

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 26 kwietnia 2019 r. UCHWAŁY NR IX/126/19 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski 1/2019”.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu, jednak przewidywane ustalenia nie są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów i wymagają zmiany tego dokumentu.

Miejscowość Królik Polski nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem stanowi własność Gminy Rymanów. Opracowanie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tego terenu i będzie sprzyjało uporządkowanemu rozwojowi miejscowości.

W granicach obszaru objętego projektem MPZP „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów wyznaczone zostały:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 1MN, 2MN, 3MN) z dopuszczeniem lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- tereny zieleni nieurządzonej (symbol 1ZNN, 2ZNN, 3ZNN),
- teren lasu (symbol 1ZL),
- teren komunikacji – droga wewnętrzna (symbol 1KDW, 2KDW).

Część graficzna planu, stanowiąca integralną część uchwały obejmuje załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na aktualnej kopii mapy zasadniczej.

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 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 planu ustala inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj.: rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie budynków mieszkalnych lokalizowanych w obszarze planu oraz budowę drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i 2KDW. Docelowo w miejscowości Królik Polski realizowana będzie budowa sieci wodociągowej. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rymanowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (...) zostanie sporządzone i załączone, jako kolejny załącznik do uchwalonego MPZP „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów.*

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów został przedstawiony do opiniowania i uzgodnień uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji z wyjątkiem Podkarpackiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie, który to odmówił uzgodnienia w zakresie oddziaływania na drogę wojewódzką. Ustalone w projekcie planu włączenie drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej Nr 887 Brzozów – Rymanów - Daliowa zostało zlikwidowane. Ustalono nowe włączenie do drogi publicznej

powiatowej P2111R Królik Polski – Bałucianka poprzez projektowaną drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu (procedowana decyzja o warunkach zabudowy).

W chwili obecnej projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wnosić uwagi.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów nie narusza ustaleń 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. W Studium obszar planu został określony jako:

- teren wskazany pod rozwój – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (28MN); zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zagospodarowanie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, zabudowa budynkami rekreacji indywidualnej w terenie 28MN (wprowadzona zmianą Studium)
- teren leśny (39.1LS) (wprowadzony zmianą Studium).

Projekt MPZP „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, zostały opracowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu 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 ładu 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 planu przeznaczenie terenów oraz odpowiednio dobrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonych zasad dotyczących kształtowania dachów i maksymalnej wysokości budynków mają służyć m.in. kształtowaniu bardziej spójnej, a przy tym posiadającej większy walor architektoniczny i krajobrazowy zabudowy.

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w planie jego ustaleń.

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

Ustalenia projektu MPZP „Królik Polski 1/2019” uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan ustala stosowanie proekologicznych systemów grzewczych i dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych.

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

Na obszarze objętym planem brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Ustalenia planu określają optymalne przeznaczenie terenu, wynikające głównie z istniejącego zagospodarowania sąsiednich terenów, wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej, dostępności komunikacyjnej, własności terenów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium.

7) *prawo własności;*

Ustalenia projektu planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty planem jest własnością Gminy Rymanów. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt 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 planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej (art.17. pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), których wnioski zostały w projekcie zmiany planu uwzględnione.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji. Ponadto w granicach całego obszaru planu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a więc i telekomunikacyjnej.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu wynika z przepisów art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów 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 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego Burmistrz Gminy Rymanów, jako organ opracowujący projekt planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w prasie miejscowej, w Monitorze Urzędowym.pl, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów,

- informację o wyłożeniu projektu MPZP „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu planu. Projekt 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.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania 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.

Plan miejscowy przewiduje zaopatrzenie w wodę w oparciu o ujęcia własne – studnie, a docelowo z wodociągu zbiorczego.

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.

Obszar objęty planem stanowi własność Gminy Rymanów. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, jest zgodne z lokalnymi uwarunkowaniami i potrzebami społecznymi. Wyznaczenie terenu lasu jest konsekwencją oznaczenia tego terenu w ewidencji gruntów (Ls). Ustalając przeznaczenie terenu rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłoszone przez organy administracji publicznej. Brano również pod uwagę analizy zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla obszaru gminy Rymanów, prognozę finansową skutków uchwalenia planu, a także analizy społeczne, demograficzne, środowiskowe uwzględnione w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynął żaden wniosek.

Art. 1 ust.4

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

Obszar objęty planem jest niezainwestowany, ale położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dostępność komunikacyjna wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej (symbol 1MN, 2MN, 3MN) i terenów zieleni nieurządzonej (symbol 2ZNN, 3ZNN) zapewniona jest przez ustalony planem wewnętrzny układ komunikacyjny, połączony z drogą publiczną powiatową poprzez projektowaną drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicą planu (procedowana decyzja o warunkach zabudowy). Teren 1ZNN ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez gminną działkę drogową zlokalizowaną poza granicą planu. Ustalone planem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zasadami zagospodarowania, wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniona obsługa komunikacyjna oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej 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 rozważać 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 MPZP „Królik Polski 1/2019” w gminie Rymanów jest zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy.

Ad 3

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania niosą ze sobą zarówno obciążenia budżetu gminy, jak i potencjalne dochody.

Sporządzanie planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci: dochodu ze sprzedaży działek pod zabudowę i wzrostu podatków od nieruchomości. W projekcie planu nie ustalono stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ grunty są własnością gminy i cała kwota ze sprzedaży działek stanowić będzie dochód własny gminy. Zanim jednak zaczną wpływać do budżetu gminy dochody, gmina musi ponieść koszty związane z rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie budynków mieszkalnych lokalizowanych w obszarze planu i budową drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i 2KDW. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorczego nastąpi w terminie późniejszym.

W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego, nie zmienia się też przeznaczenia, które skutkowałoby ograniczeniem, bądź nie dawało możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie następuje również obniżenie wartości nieruchomości. Tak więc z tego tytułu gmina nie poniesie żadnych kosztów.

Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Rymanów