

UZASADNIENIE

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

- 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.

Sporządzany projekt zmiany Miejscowego Planu zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B jest kontynuacją zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022 sporządzanego 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 planu);
- 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 koło Gozdawy),
- 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 Izmiany – zmiana dotyczy jednego obszaru (obręb Deszno).

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022 (dla sześciu obszarów) wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w miesiącach czerwiec – lipiec 2022 r. został przedstawiony do opiniowania i uzgodnień, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. W dalszych pracach nad zmianą planu, ze względu na niemożliwość zachowania zgodności ustaleń zmiany planu z ustaleniami Studium w całości wyłączono jeden obszar opracowania. Zmniejszono również powierzchnię terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 41e.MN o działkę nr ew. 608 na której zewidencjonowano grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, dla których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Występujący projekt zmiany planu pn. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/A w miesiącach październik – listopada 2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu, a następnie uchwalony Uchwałą Nr LXXX/697/2023 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 21 kwietnia 2023 r.

Dla działki nr ew. 608 wyłączonej przed wyłożeniem do publicznego wglądu z opracowania zmiany planu, na mocy decyzji Starosty Krośnieńskiego ustalono gleboznawczą klasyfikację gruntów. Część gruntów klasy III (Ps III) przeklasyfikowano na grunty klasy IV (Ps IV). Sporządzony projekt zmiany planu pn. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B obejmuje obszar działki o nr ew. 608 z gruntami rolnymi klasy IV. Został on przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 41f.MN i stanowi kontynuację terenu, o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 41e.MN.

W chwili obecnej projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B jest wyłożony do publicznego wglądu w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wносить uwagi.

Część graficzna zmiany planu – załączniki nr 1 – stanowiąca integralną część uchwały, sporządzona została na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty Krośnieńskiego (licencja nr GG.I.6642.3375.2023).

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B 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.

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 MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B 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 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 2023r. poz. 1094 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 2023r. poz. 151 ze zm.) 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). 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 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 wzależności od potrzeb. Ustalone w obowiązującym planie i aktualne dla projektu zmiany planu zasady zagospodarowania terenu 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;*

Obszar objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój i obszarze Natura 2000 „Rymanów”. Zapisane w obowiązującym planie ustalenia i aktualne dla projektu zmiany planu zachowują ograniczenia wynikające z położenia w obszarach prawnie chronionych. 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 42f.MN ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 114-75/2.

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;*

Obszar objęty zmianą planu stanowi 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 dopublicznego 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 zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B 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. Wnioski można było składać pisemnie na adres Urzędu, lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP,
- podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w iMonitor Urzędowy.pl, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Urzędu 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 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 Urzędu Gminy Rymanów.

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 występującego obecnie pn. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” – etap 1/2022/B 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 zmianą planu położony jest w Rymanowie Zdroju w obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren wskazany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (41f.MN) sąsiadują z terenem o takim samym przeznaczeniu (41e.MN). Zainwestowanie obszaru objętego 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/B 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 (projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej - ustalenia aktualne z obowiązującego planu). Ponadto ustalenia zmiany planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz poszanowaniem ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Rymanów