

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW” - ETAP I

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rymanów" ze zmianami oraz :

- **Uchwały Nr IV/32/15 z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”**, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem nr 1, załącznikiem nr 2 oraz załącznikiem nr 3 do uchwały.
- **Uchwały Nr V/53/15 z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”**, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem nr 1 (obszar planowanej farmy fotowoltaicznej w okolicach „Beskiej Góry” w Rymanowie) , załącznikiem nr 2 (obszar w istniejącej strefie sanitarnej cmentarza w Rymanowie) oraz załącznikiem nr 3 do uchwały.
- **Uchwały Nr IX/106/15 z dnia 10 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”**, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem nr 1, załącznikiem nr 2, załącznikiem nr 3 oraz załącznikiem nr 4 do uchwały.
- **Uchwały Nr XV/165/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”**, obejmującej obszar określony na załączniku graficznym do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu.

sporządzono przedmiotowy projekt zmiany planu, który ze względu na zmiany zamiarów inwestycyjnych wnioskodawców oraz przepisy odrębne został podzielony na etapy. Niniejsza zmiana planu odnosi do ETAPU – I. W kolejnych etapach, zostaną sporządzone pozostałe obszary zawarte w/w uchwałach, a nie objęte w tym etapie.

Z Uchwały Nr IV/32/15 z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”, obejmującej część obszarów określonych na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu:

- z załącznika nr 1 do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I zapisów do jednego terenu, który był wnioskowany o zmniejszenie odległości zabudowy od istniejącego rowu. Zapis miał odnosić się do terenów nie objętych zmianą planu, w związku z czym nie był możliwy do zrealizowania, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.
- z załącznika nr 2 do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I dwóch terenu, które były wnioskowane o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Tereny te nie zostały wprowadzone ze względu na naruszenie zapisów dotyczących przeznaczenia niniejszych terenów w obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rymanów”.

Z Uchwały Nr V/53/15 z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu w ETAPIE I wprowadzono

zmiany odnoszące się do wszystkich terenów.

Z Uchwały Nr IX/106/15 z dnia 10 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu w ETAPIE I wprowadzono zmiany odnoszące się do wszystkich terenów.

Z Uchwały Nr XV/165/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów”, obejmującej obszary określone na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu w ETAPIE I wprowadzono zmiany odnoszące się do wszystkich terenów.

Obszary objęte zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów rolnych, terenów zainwestowanych oraz w bezpośrednim sąsiedzie zabudowy mieszkaniowej i istniejących lasów.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa.

Opracowane zmiany planu są odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem zmian planu jest ulokowanie funkcji mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej, produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz lokalizacji farmy fotowoltaicznej.

Głównym celem zmian miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zmian w zasadach zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków. W planie zmieniono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz w kilku przypadkach zmieniono jej przebieg.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych oraz powierzchnię zabudowy a także minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu wyznaczono kolorystykę pokryć dachowych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2016 poz. 2134 z późn. zm.).

Na działkach, które zostały objęte zmianami nie występują kompleksy leśne.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 poz. 1121 z późn. zm.).

Obszary objęte planem częściowo stanowiły tereny rolne. Zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161) część działek o III klasy bonitacji gleby niewymagała uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne: „Art. 10a. Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.”

Tereny zmiany planu, nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na trzech obszarach zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, co ma swoje odzwierciedlenie w zmianie planu.

Regulacje zmian planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem nie zmieniano dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla nowowprowadzanych obszarów, które nie były uregulowane obowiązującym planem.

Na terenach objętych granicami projektu zmian planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz wodociągowe.

Na obszarach objętych planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących pojedynczych terenów.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowych punktowych zmianach planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Burmistrz Rymanowa przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i na stronach internetowych urzędu w dniach 17.08.2017 r. - 7.09.2017 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 7.09.2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 21.09.2017 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Rymanowa uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rymanów”, ze zmianami.

Projekt zmiany miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr LVIII/598/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rymanów”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku

z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z mieszkalnictwem sportem i rekreacją, produkcją i usługami. Realizacja postanowień zmian miejscowego planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie miasta i gminy. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby zmiany planu miejscowego.

Uchwalenie zmiany planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.