

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Rymanowie

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

„RYMANÓW ZDRÓJ”- ETAP I – część 3

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

- **Uchwały Nr LVIII/597/14 z dnia 24 października 2014 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz załącznikiem nr 2 do uchwały,
- **Uchwały Nr V/54/15 z dnia 20 marca 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych 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/55/15 z dnia 20 marca 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załączniku graficznym do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu (dwa obszary w okolicach terenu basenu w Rymanowie Zdroju),
- **Uchwały Nr IX/107/15 z dnia 10 lipca 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych 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 XV/166/15 z dnia 18 grudnia 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załączniku graficznym do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu,
- **Uchwały Nr XVIII/201/16 z dnia 4 marca 2016 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych 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 - części 3. W kolejnych etapach, zostaną sporządzone pozostałe obszary zawarte w/w uchwałach, a nie objęte w tym etapie.

W odniesieniu do uchwał intencyjnych ETAP - I został podzielony na części. Część 1 została uchwalona priorytetowo Uchwałą Nr XLI/382/17 z dnia 28 lipca 2017 r., ze względu na nadrzędny interes publiczny, konieczność przeprowadzenia działań inwestycyjnych, niezbędnych do utrzymania funkcjonowania inwestycji i zapobieżeniu bankructwu obiektów zlokalizowanych na działkach objętych zmianą.

Część 2 została także uchwalona priorytetowo po uzyskaniu zgody odpowiedniego ministra na zmiany

przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

Kolejne części ETAPU – I będą sukcesywnie uchwalane, po uzyskaniu zgody odpowiedniego ministra na zmiany przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Z Uchwały Nr LVIII/597/14 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu:

- z załącznika nr 2 do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I – części 1, części 2 oraz w części 3 jednego terenu, który był wnioskowany o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Omawiany obszar zostanie uchwalony w kolejnej części ETAPU I, po uzyskaniu decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne,
- z załącznika nr 3 do niniejszej uchwały, wyznaczony obszar nie został wprowadzony do żadnego etapu zmiany planu, ze względu na brak możliwości wykonania jedynie zmiany dotyczącej zmiany granicy strefy uzdrowskiej „A”, „B” i „C”, bez wyznaczenia granic opracowania zamiany planu. Aktualizacja granic strefy uzdrowskich nastąpi przy sporządzaniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Rymanowa Zdroju.

Z Uchwały Nr V/54/15 z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu:

- z załącznika nr 1 do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I – części 1, części 2 oraz w części 3 fragmentu jednego terenu, który pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i nie następuje zmiana przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego miejscowego planu oraz dla dwóch obszarów wprowadzono jedynie zapisy do uchwały, bez wprowadzania zmian na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały,
- z załącznika nr 3 do niniejszej uchwały, wyznaczony obszar nie został wprowadzony do żadnego etapu zmiany planu, ze względu na brak możliwości wykonania jedynie zmiany dotyczącej zmiany granicy strefie „A”, „B” i „C” uzdrowska, bez wyznaczenia granic opracowania zamiany planu. Aktualizacja granic strefy uzdrowskich nastąpi przy sporządzaniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Rymanowa Zdroju.

Z Uchwały Nr IX/107/15 z dnia 10 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załącznikach graficznych do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu:

- z załącznika nr 2 do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I – części 1, części 2 oraz w części 3 fragmentu terenu, który był wnioskowany o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na brak możliwości jego zagospodarowania jako terenu budowlanego, w tym fragmencie obszar zostanie w dotychczasowym przeznaczeniu ustalonym w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”.

Z Uchwały Nr XV/166/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”, obejmującej część obszarów określonych na załączniku graficznym do uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu:

- z załącznika do uchwały, nie wprowadzono w ETAPIE I – części 1, części 2 oraz w części 3 fragmentu terenu, który w tym fragmencie zostanie w dotychczasowym przeznaczeniu, w związku z czym nie została podjęta zmiana niniejszego fragmentu terenu.

Część terenów wyznaczonych na załącznikach graficznych powyższych uchwał intencyjnych swoim zakresem powtarza się częściowo lub stanowi kontynuację terenów wyznaczonych do zmiany w poszczególnych uchwałach intencyjnych. W związku z czym przy sporządzaniu zmiany planu tereny te zostały skompilowane (granice dla danego terenu są kompilacją łącznych terenów objętych zmianami), zgodnie z granicami wyznaczonymi w niniejszych uchwałach.

Obszary objęte zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów rolnych, terenów zainwestowanych oraz w bezpośrednim sąsiedzie zabudowy mieszkaniowej oraz uzdrowskiej i istniejących lasów. Część obszarów położona jest w strefie uzdrowskiej „A”, „B” i „C”.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne, zabudowa uzdrowska oraz zabudowa zagrodowa.

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

Głównym zamierzeniem zmian planu jest ulokowanie funkcji mieszkalnej, uzdrowskiej, produkcyjnej, sportu i rekreacji.

Głównym celem zmian miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zmian w zasadach zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie zmieniono lub uzupełniono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

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 obiektów budowlanych oraz rodzaj i kolorystykę pokryć dachowych.

Na obszarze opracowania 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.) Są to: Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz obszar siedliskowy Natura 2000 PLH180016.

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

Obszar objęty planem częściowo stanowiły tereny leśne. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161) działka objęta ETAPEM I – częścią 3, wymagała uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Była to następująca część działki: 9/1, obręb Rymanów Zdrój, które uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o pow. 0,0277 ha decyzją Ministra Środowiska z dnia 5.10.2017 r. (pismo znak: ES.2210.105.2017.WS).

Pozostałe działki wymagające uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne, zostaną uchwalone w kolejnych częściach ETAPU I.

Teren objęty zmianą planu, nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznacza się występowaniem stanowisk archeologicznych.

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 przedmiotowej punktowej zmianie 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 w internecie w dniach 18.10.2017 – 08.11.2017 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 03.11.2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 23.11.2017 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, uzdrowiskiem, sportem i rekreacją, produkcją i usługami. Realizacja postanowień zmiany 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.