

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 30 grudnia 2021 r. Uchwały Nr LVII/524/2021 Rady Miejskiej w Rymanowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpiła osoba fizyczna.

Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688 ze zm.) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia 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, a przewidywane ustalenia planu będą zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów.

Sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w miesiącu marcu 2025 r. przedłożono do opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami określonymi w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z brakiem uzgodnienia i odmową zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz podjętą Uchwałą Nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audyt krajobrazowego województwa podkarpackiego, dokonano korekt w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko i w miesiącu maju 2025 r. ponowiono opiniowanie i uzgodnienie z organami i instytucjami w zakresie swojej właściwości rzeczowej, dotyczącej wprowadzonych zmian. W miesiącach lipiec – sierpień 2025 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga..

W granicach obszaru objętego planem o powierzchni 7,18 ha wyznaczono teren usług turystyki oznaczony symbolem 1UT, teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR, tereny lasów oznaczone symbolami: 1L i 2L oraz tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem 1ZN i 2ZN.

Część graficzna planu – załącznik nr 1, stanowiąca integralną część uchwały, sporządzona została na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzących z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie (licencja nr GG.I.6642.930.2003.UN_1807_P).

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj.

1. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego nie wpłynęły żadne uwagi, brak więc przedmiotowego załącznika.*
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 zawiera ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc sporządzono stosowny załącznik - załącznik nr 2 do projektu uchwały.*

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan załączono załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw projekt MPZP „Wólka 1/2021”

w Gminie Rymanów 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 „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). 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 część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 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 określający dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb z uwzględnieniem przepisów przejściowych określonych w art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz 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;*

Obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, w obszarze Natura 2000 „Rymanów” (PLH180016) oraz w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój.

W Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego, który został przyjęty Uchwałą Nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, obszar objęty projektem planu nie znajduje się w krajobrazie priorytetowym. Występuje w obszarze, o których mowa w art.38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w krajobrazie zidentyfikowanym o kodzie: 18-513.69-04, podtyp 6c.

Ustalenia planu w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniają położenie w obszarach prawnie chronionych, jak i rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie planu.

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

Ustalenia projektu MPZP „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód. Ponadto plan miejscowy ustala stosowanie proekologicznych systemów grzewczych. Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych lub roztopowych.

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

Na obszarze planu 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;*

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Ustalenia projektu 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 planu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

7) *prawo własności;*

Regulacje zawarte w planie nie naruszają prawa własności, ponieważ większość obszaru objęta planem, która będzie podlegać zainwestowaniu, jest własnością osoby fizycznej i na jej wniosek przystąpiono do jego sporządzenia. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie wniosków i 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 uzgodnienia.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Projekt planu 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 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 realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci teletechnicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

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 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 planu 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. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w iMonitor Urzędowy.pl, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Urzędu Gminy Rymanów. Wnioski do planu można było wносить w formie papierowej na adres Urzędu Gminy lub elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej na podany w informacji adres e-mailowy lub przez platformę ePUAP,
- informację o wyłożeniu projektu MPZP „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu planu została ogłoszona w iMonitorze Urzędowym.pl; wydanie nr 190/2025 z dnia 2025.07.09, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Rymanów i w Bałuciance 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 planu,
- wyłożył do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca do 7 sierpnia 2025 r. projekt MPZP „Wólka 1/2021” w gminie Rymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 28 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ustalono termin składania uwag do 21 sierpnia 2025 r. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia był udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Rymanów oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Urzędu Gminy Rymanów. Uwagi można było składać pisemnie na adres Urzędu, lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP z wykorzystaniem formularza.

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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 z projektowanej sieci wodociągowej oraz dopuszcza zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie).

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.

Przedmiotowy plan ma charakter celowy i spełni oczekiwania wnioskodawcy. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny. Brano również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu, 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 MPZP „Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów, nie wpłynął żaden wniosek.

Art. 1 ust.4

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

Obszar objęty planem położony jest w Bałuciance w obrębie Wólka. W ustaleniach planu uwzględniono warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, obszaru Natura 2000 „Rymanów” (PLH180016), w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój oraz wnioski i rekomendacje wskazane

w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego. Sporządzony plan miejscowy pozwoli na stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zapewnią ochronę ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju 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 oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Rymanów.

Rada Miejska w Rymanowie dnia 19 marca 2024 r. podjęła uchwałę Nr XCVI/813/2024 w sprawie 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 2014 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 MPZP „Wolka 1/2021” w Gminie Rymanów jest zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy - realizacja zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawców.

Ad 3

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Skutki finansowe uchwalenia planu będą korzystne zarówno dla budżetu gminy jak i dla zagospodarowania przestrzeni.

W wyniku realizacji ustaleń planu, ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognozowane korzyści z tytułu uchwalenia planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, wzrostu udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku powstawania nowych miejsc pracy, udziału w podatkach przedsiębiorstw (CIT), wpływów z tytułu opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gospodarczej gminy Rymanów, co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Rymanów