

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu

Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”

- na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu -

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Miejską w Rymanowie ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 18 października 2016 r. UCHWAŁY NR XXVII/269/2016 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój”

Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 zmiany planu a ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów.

Miejscowość Rymanów Zdrój posiada opracowany Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów Zdrój” uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/380/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 11 września 2006 r. (Dz.Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 20 października 2006 r. Nr 129 poz. 1767), który był wielokrotnie zmieniany. Jedną z zmian uchwaloną Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 11 lutego 2011 r. (Dz.Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 35 poz. 777) dotyczyła zmian zapisów ust. 10 w §16, tj. terenu zabudowy usługowej (usługi rekreacji i odnowy biologicznej) oznaczonego symbolem 1.US, objętego przedmiotową zmianą MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ”.

Głównym celem zmiany mpzp, jest ustalenie zasad podziału nieruchomości terenu zabudowy usługowej (działki nr ewid. 419, 420, 421) oznaczonego symbolem 1.US.

Ponadto, w związku z wprowadzonymi zmianami w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu przywołanej wyżej zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ”, niezbędne było wprowadzenie ustaleń dotyczących intensywności i gabarytów zabudowy oraz obowiązku wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W obowiązującym planie nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jedynie w tekście planu (uchwale) przy lokalizacji budynków nałożono obowiązek uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalona i wkreślona na rysunku zmiany planu nieprzekraczalna linia zabudowy, znajduje się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 1US od drogi wojewódzkiej (ul. Zdrojowa) i jednocześnie minimum 10 m od najbliższej krawędzi jezdni tej drogi.

Obecne przeznaczenie w zmianie planu dla terenu 1.US, zostanie podtrzymane, dopuszcza realizację obiektów i kompleksów rekreacyjnych, turystycznych i uzdrowiskowych wyposażonych w gabinety odnowy biologicznej, urządzenia do lecznictwa uzdrowiskowego oraz niezbędne zaplecze noclegowe, gastronomiczne i socjalne służące do obsługi pacjentów i/lub turystów, a także realizację innych obiektów infrastruktury rekreacyjnej, uzdrowiskowej i turystyczno - sportowej stanowiących uzupełnienie urządzeń służących obsłudze pacjentów i/lub turystów (tereny parkowe, pijalnia, miejsca zabaw i gier, baseny, obiekty gastronomiczne) oraz dojeżdż i dojazdów.

Mimo niewielkiego zakresu wprowadzanych zmian, dla czytelności i przejrzystości dokumentu powtórzono w uchwale cały ust 10 w §16 z uwzględnieniem powyżej wymienionych zmian. Załącznikiem do planu jest rysunek zmiany planu, tożsamy z rysunkiem planu w obszarze zmiany, uzupełniony o nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi klasy zbiorczej KDz, wykonany na

aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie.

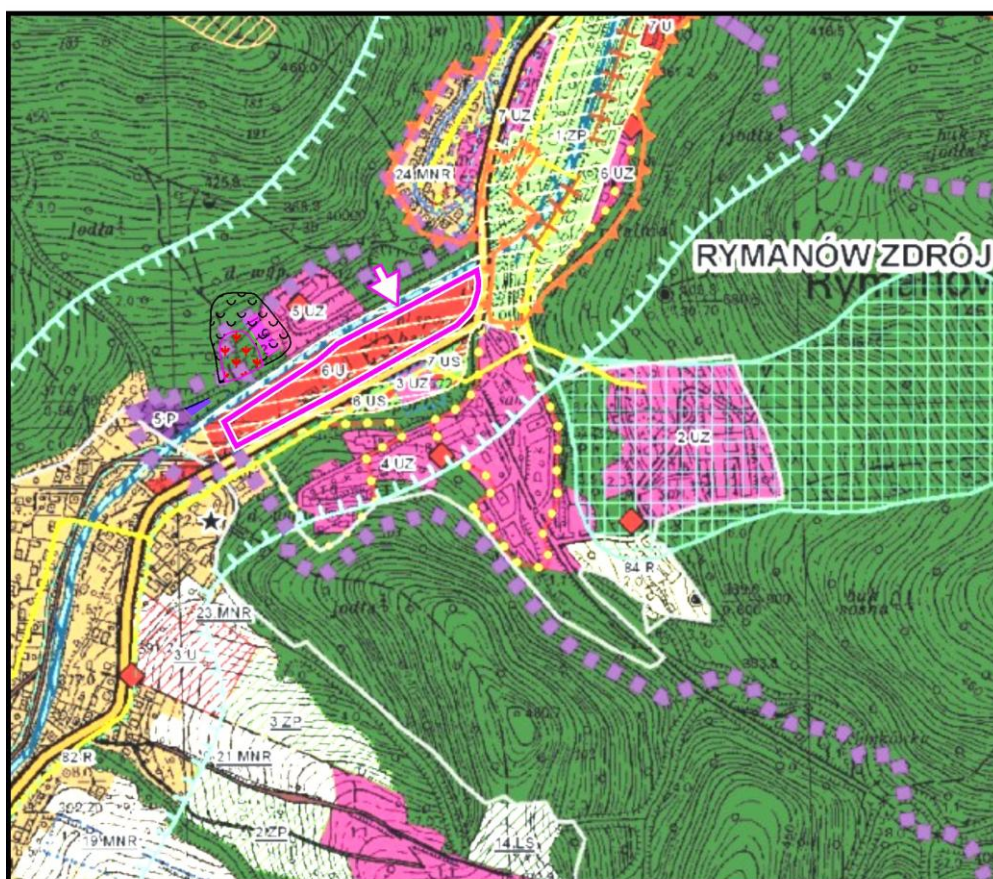
Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. W chwili obecnej jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wносить uwagi.

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 r.

W Studium obszar objęty zmianą planu został określony jako „zabudowa usługowa (w tym usługi publiczne)” oznaczony symbolem 6U. Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” uwzględni kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYMANÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10 000
(fragment rysunku jednolitego)



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

WYBRANE OZNACZENIA:



ZABUDOWA USŁUGOWA (W TYM USŁUGI PUBLICZNE)

Projekt MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” wraz z prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia 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 zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

Na podstawie art. 48 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie – pismo z dnia 30 listopada 2016 r., znak: PSNZ.453.25.2016 i z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie – pismo z dnia 19 grudnia 2016 r., znak: WOOŚ.410.2.8.2016.AP.2 odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (procedur wynikających z art. 3 ust.1 pkt 14 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...)) do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”.

UZASADNIENIE

do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”

- na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu -

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;*
- 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;

Ustalone projektem zmiany planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i architektury budynków, zasady podziału nieruchomości, nieprzekraczalna linia zabudowy są tymi elementami zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych oraz w przypadku zmiany tego planu przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.) Obszar objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Ustalenia projektu zmiany planu w zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy uwzględniają położenie w obszarze prawnie chronionym i w strefie „A”. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w zmianie planu.

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

Zapisy MPZP „Rymanów Zdrój” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych, to jest przede wszystkim zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, regulowana przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.). Nie dotyczy terenu objętego zmianą planu.

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

Na obszarze objętym planem brak zabytków określanych przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Określone w planie warunki zagospodarowania terenu wynikające z położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uwzględniają wymagania ochrony zdrowia ludzi zamieszkałych na stałe i przebywających tymczasowo w uzdrowisku Rymanów Zdrój. W granicach zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ustalenia odnoszące się do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przeznaczenie terenu w projekcie zmiany planu zostało podtrzymane i jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. Ustalenia, w szczególności w zakresie podziału nieruchomości podnoszą wartość tego terenu, a ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalnie ekonomiczne wykorzystanie tej przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Obszar zmiany planu stanowi własność Przedsiębiorstwa Sanatoryjno – Turystycznego „STOMIL” Sp. Z o.o.. Na działkę nr 419, gdzie zlokalizowany jest basen (w chwili obecnej ze względu na zły stan techniczny nieużytkowany) Gmina Rymanów zawarła umowę użyczenia, konieczną do złożenia wniosku o dofinansowanie, na remont/przebudowę basenu wraz z niezbędną do jego funkcjonowania infrastrukturą, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego (RPOWP) na lata 2014-2020. Stosownie do zapisów umowy użyczenia, w przypadku gdy Gmina otrzyma dofinansowanie odkupi tę działkę od STOMILU, (stąd ustalenia zasad podziału w zmianie planu) na warunkach określonych w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży, a gdy nie uzyska dofinansowania umowa ulegnie rozwiązaniu. Pozostała część obszaru objętego zmianą czyli działki nr 420,421 pozostaną własnością STOMILU.

Wobec powyższego regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności – projekt zmiany planu sporządzany na wniosek Burmistrza Gminy Rymanów.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy przedmiotowej zmiany planu – projekt nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Przedmiotowa zmiana planu nie zmienia przeznaczenia terenu. W ramach szerokiego zakresu usług dopuszczonych planem mogą być realizowane zarówno usługi publiczne jak i usługi świadczone przez podmioty prywatne. Budowa basenu przez Gminę do celów rekreacyjnych na części obszaru objętego zmianą planu, stosownie do art. 6 pkt. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) jest inwestycją celu publicznego – budowa i utrzymanie obiektów sportowych. Umożliwi to efektywniejsze i zgodne z aktualnymi potrzebami mieszkańców gminy i turystów wykorzystanie terenu położonego w centrum Rymanowa Zdroju. Uwzględniając stanowiska wyrażone we wnioskach oraz opiniach i uzgodnieniach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 i 6 Ustawy o pizp) również był ważony 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. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. tj. gospodarki ściekami sanitarnymi oraz gromadzenia i usuwania odpadów stałych komunalnych.

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 przepisów art. 17 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury zmiany planu miejscowego Burmistrz Gminy Rymanów, jako organ opracowujący projekt zmiany planu podał do publicznej wiadomości informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie 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.

Zapisy MPZP „Rymanów Zdrój” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym z zakresie zaopatrzenia w wodę pitną.

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 Burmistrza Gminy Rymanów. Ze względu na zaistniałe okoliczności opisane w poz. Ad1 7) i 9) ustalając w zmianie planu sposób zagospodarowania (podział obszaru na działki) ważony był w szczególności interes publiczny. Realizacja inwestycji - budowa basenu otwartego z zapleczem: plac zabaw, ścieżka ruchowa, zieleń parkowa zwiększy poziom atrakcyjności uzdrowskiej, rekreacyjnej ale i też turystycznej Rymanowa Zdroju i okolic. Poprawie ulegnie istniejący stan zagospodarowania a także jakości (w tym estetyki) przestrzeni publicznej.

Przy opracowaniu projektu zmiany planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt. 2 i 6 Ustawy o pizp). Na etapie składania wniosków do projektu zmiany 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 (...).

Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotem zmiany planu nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową odstąpiono od uzasadnienia tego tematu.

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 analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rymanów wraz z oceną aktualności obowiązujących planów miejscowych i obowiązującego studium za okres od 2011 roku do września 2014.

Rada Miejska w Rymanowie dnia 24 października 2014 r. podjęła uchwałę Nr LVIII/598/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz 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. i potrzebę opracowania kompleksowej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” i Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”, a następnie do sukcesywnego opracowania planów dla pozostałych miejscowości gminy.

Ad 3

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego obciąży budżet gminy. Uchwalenie zmiany planu będzie się zatem wiązało z kosztami, które gmina będzie musiała ponieść, ale również i z dochodami, które zasilą budżet gminy.

Sporządzanie zmiany planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci podatków od nieruchomości (gruntów, budynków i budowli).

W wyniku ustaleń zmiany planu (ustalenie zasad podziału) nastąpi wzrost wartości nieruchomości terenu zabudowy usługowej (usługi rekreacji i odnowy biologicznej) oznaczonego symbolem 1.US. Wypełniając wymóg ustawy – art.15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4*”, dla terenu 1.US ustalono 1,0% stawkę od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. rentę planistyczną.

Po stronie wydatków gminy znajdują się wydatki związane z realizacją inwestycji celu publicznego, która należy do zadań własnych gminy - zakup działki nr 419 i koszt realizacji inwestycji – budowa basenu otwartego wraz z urządzeniami wody basenowej. Koszt przewidywany w całości to kwota ok. 14 mln zł w proporcjach: budżet gminy 5 mln zł, RPOWP – 9 mln zł. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Rymanów wydatki na zakup działki i realizację inwestycji nie zostały jeszcze zaplanowane, wstępnie planuje się realizację na lata 2018-2019. Zaplanowane wydatki na 2017 rok w budżecie gminy to ok. 150 tys. zł na wykonanie dokumentacji projektowej.

Planowane przeznaczenie terenów nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Realizacja ustaleń planu, będzie motorem aktywizującym rozwój uzdrowiska Rymanów Zdrój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenu w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Rymanów