

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu**  
**Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”/2024**

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 19 marca 2024 r. Uchwały Nr XCVI/812/2024 Rady Miejskiej w Rymanowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”/2024. Z wnioskami o sporządzenie zmiany planu wystąpiły osoby fizyczne. Zmiana planu ma umożliwić realizację aktualnych potrzeb i oczekiwań inwestorów.

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) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany planu.

W granicach obszarów objętych zmianą planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone w części graficznej symbolami: 1MNW i 2MNW oraz teren usług handlu hurtowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony w części graficznej planu symbolem 1UHH-PP-PS.

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW”/2024 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. Następnie przeprowadzono konsultacje społeczne, które trwały od 7 listopada do 6 grudnia 2024 r. i prowadzone były w formie zbierania uwag, spotkania otwartego i punktu konsultacyjnego. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi. Przebieg konsultacji społecznych został podsumowany w raporcie.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do części tekstowej zmiany planu stanowiącej treść uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu miejscowego załączono część graficzną (załącznik nr 1, nr 2, nr 3) sporządzoną na aktualnych kopiach map zasadniczych w skali 1:2000, pochodzących z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie (licencja nr GG.I.6642.2001.2024.IP). Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy pozostają aktualne z obowiązującego planu i będą realizowane celem zapewnienia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenie usług handlu hurtowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (symbolem 1UHH-PP-PS), stąd załącznik nr 4 do uchwały.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej zmianę planu załączono dane przestrzenne (załącznik nr 5).

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) projekt zmiany MPZP „RYMANÓW”/2024 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 zmiany MPZP „RYMANÓW”/2024 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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) 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 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 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 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Zapisy zmiany planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. Ustalone projektem zmiany planu przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są tymi elementami zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

1a) *potrzeby zrównoważonego rozwoju* – wprowadzone zmiany w mpzp realizują potrzeby zrównoważonego rozwoju;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Obszary objęte zmianą planu położone są poza obszarami prawnie chronionymi. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został opracowany, więc nie uwzględnia się w zmianie planu jego ustaleń. 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;*

Ustalenia MPZP „RYMANÓW” 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;*

Na obszarach zmiany 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 zmiany planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. 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. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalając miejsca i sposób prowadzenia konsultacji społecznych wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

7) *prawo własności;*

Regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności, ponieważ obszary objęte zmianą planu są własnością osób fizycznych, a do zmiany planu przystąpiono na wniosek właścicieli. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (składanie wniosków, różne formy konsultacji społecznych, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.

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. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej (art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), których wnioski zostały w projekcie zmiany planu uwzględnione. Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Ustalenia MPZP „RYMANÓW” 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.

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Partycypacja społeczna w pracach nad projektem zmiany planu wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę ww. ustawy zapewniono udział interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego w przygotowaniu projektu zmiany planu w tym wypowiedzenia się, składania wniosków i uczestnictwa w konsultacjach społecznych, 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 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu.

Informacja o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu została ogłoszona w prasie (*iMonitor Urzędowy.pl*), przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz w BIP i na stronie internetowej Gminy Rymanów. Wnioski do zmiany planu, na obowiązującym formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego zgodnym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023r. poz. 2509), można było wносить w formie papierowej lub elektronicznej;

- informację o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu.

Informacja o konsultacjach społecznych zmiany planu została ogłoszona w prasie (*Otoprzetargi.pl*), na tablicach ogłoszeń oraz w BIP i na stronie internetowej Gminy Rymanów. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 7 listopada do 6 grudnia 2024 r. W dniu 20 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rymanów odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu. W określonych dniach i godzinach w Urzędzie Gminy Rymanów prowadzony był punkt konsultacyjny, a uwagi można było wносить od 7 listopada do 6 grudnia 2024 r. Do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt zmiany planu w czasie konsultacji społecznych był udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Rymanów oraz w formie elektronicznej w BIP Gminy Rymanów. Uwagi do projektu zmiany planu, na obowiązującym formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego zgodnym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r.

w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), można będzie wносить w formie papierowej lub elektronicznej.

*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 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.*

Ustalenia MPZP „RYMANÓW” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

*14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.*

Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na wystąpienie poważnych awarii.

*15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.*

Zmiana planu nie koliduje z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

#### 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.*

Obszary objęte zmianą planu stanowią własność prywatną osób fizycznych i podmiotu gospodarczego i na ich wnioski sporządzono przedmiotową zmianę. Tak, więc przedmiotowa zmiana planu ma charakter celowy i spełni oczekiwania wnioskodawców. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłoszone przez właścicieli terenów oraz organy administracji publicznej. Brano również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla obszaru gminy Rymanów, a także analizy społeczne, demograficzne, środowiskowe uwzględnione w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany MPZP „RYMANÓW”/2024 (art. 17 pkt 1 ustawy) nie wpłynął żaden wniosek. Natomiast od instytucji i organów poinformowanych o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (art. 17 pkt 2 ustawy) wpłynęło pięć wniosków. Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych Burmistrz Gminy Rymanów sporządził wykaz wniosków wraz z ich rozpatrzeniem. W trakcie trwania konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu do projektu zmiany MPZP „RYMANÓW”/2024 nie wpłynęła żadna uwaga.

#### Art. 1 ust.4

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

Obszary objęte zmianą planu położone są w Rymanowie w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poza obszarami objętymi ochroną przyrody. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i usług handlu hurtowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, sąsiadują z terenami o takim przeznaczeniu a niekiedy i faktycznym zagospodarowaniu. Tereny objęte zmianą planu nie mają szczególnych walorów przyrodniczych przestrzeni. Zapisy zmiany planu, poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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 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 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. Sporządzana przedmiotowa zmiana MPZP „RYMANÓW”/2024 jest zgodna z wynikami przeprowadzonej analizy - realizacja zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawców.

## Ad 3

*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu 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, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego ponieważ w obszarach zmiany planu nie przewiduje się takich inwestycji. Natomiast gmina poniesie wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej pozostają aktualne z obowiązującego planu i będą realizowane poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenie usług handlu hurtowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (symbolem 1UHH-PP-PS).

Ponadto ustalenia zmiany planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz poszanowaniem ładu przestrzennego.

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”, w projekcie zmiany planu ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

*Burmistrz Gminy Rymanów*