

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”

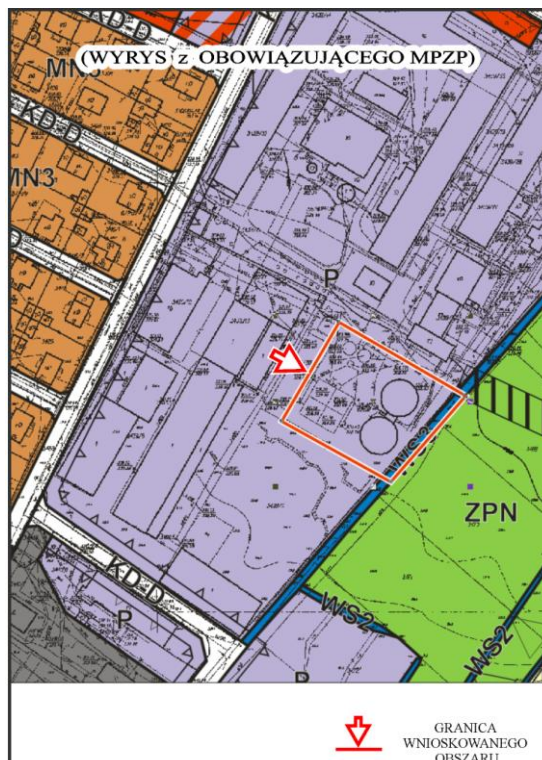
- na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 17 lipca 2017 r. UCHWAŁY NR XL/376/17 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”

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.

Przedmiotem zmiany MPZP „RYMANÓW” uchwalonego UCHWAŁĄ NR XL/386/06 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 143, poz. 2147 z późn. zm.) jest część terenu (działka nr 3439/39) oznaczonego na rysunku planu symbolem P, którą przeznacza się na teren zabudowy techniczno-produkcyjnej o tożsamym przeznaczeniu, ale różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem P.p1 oraz części terenu wód powierzchniowych śródlądowych (fragment działki nr 3464) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS3, któremu nadaje się oznaczenie symbolem WS3.1. Przedmiotowa zmiana MPZP „RYMANÓW” została sporządzona na wniosek zakładu produkcyjnego - Firma „POL-PANEL” sp. z o.o. producenta skrzydeł drzwiowych i ościeżnic, a także frontów MDF i elementów z płyty komórkowej, który planuje rozbudować halę magazynową.



Część graficzna zmiany planu, stanowiąca integralną część uchwały, obejmuje:

- załącznik nr 1.1 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000, sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie;
- załącznik nr 1.2 – kopia fragmentu obowiązującego planu ze wskazaniem granicy obszaru objętego zmianą.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj.

1. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - *zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zostaną uwzględnione.*
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 zmiany planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.*

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW” 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 wnosić uwagi.

Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW” 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. z późn. zm.

W Studium obszar objęty zmianą planu został określony jako „Teren zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, w tym zabudowy produkcyjno-usługowej”. Studium, jako funkcję uzupełniającą dla tego terenu ustala zabudowę usługową. Zapisy studium dają możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających zarówno, jako towarzyszących funkcji podstawowej, jak również jako samodzielnych funkcji danego terenu. Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

WYRYS ze  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYMANÓW  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Projekt MPZP „RYMANÓW” 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie – pismo z dnia 6 października 2017 r., znak: PSNZ.453.24.2017 i z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie – pismo z dnia 18 października 2017 r., znak: WOOŚ.410.2.14.2017.AP.3 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”.

## UZASADNIENIE

### do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”

- na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Ustalone projektem zmiany planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są tymi elementami zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład 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. Obszar objęty zmianą położony jest poza obszarami prawnie chronionymi. 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” 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 obszarze objętym zmianą planu brak zabytków określanych przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 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;*

Zmiana planu nie dotyczy tych elementów.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przeznaczenie obszaru objętego zmianą pozostaje bez zmian, tj. teren zabudowy techniczno-produkcyjnej z przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie. Zmieniają się tylko zasady zagospodarowania tego terenu, pozwalające na zbliżenie zabudowy do linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych, tym samym umożliwiając rozbudowę hali magazynowej. Ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Na terenie objętym zmianą (działka nr: 3439/39) działalność prowadzi zakład produkcyjny - Firma „POL-PANEL” sp. z o.o. producent skrzydeł drzwiowych i ościeżnic, a także frontów MDF i elementów z płyty komórkowej, który planuje rozbudować halę magazynową. Firma „POL-PANEL” jest właścicielem działki objętej zmianą, jak i terenów sąsiednich (na załączniku nr 1.1 oznaczono granice własności tego podmiotu). Rów melioracyjny Garbarski – 1, którego fragment jest w obszarze zmiany planu prowadzony jest przez Podkarpacki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie, stąd projekt zmiany planu został przedstawiony Zarządowi do opinii. Uwaga wniesiona przez Zarząd do projektu zmiany planu została uwzględniona i przedmiotowy projekt zmiany planu został uzgodniony przez PZMiUW, tym samym regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności.

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*

Zmiana planu nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego. Uwzględniając jednak stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp) ważony był również interes publiczny.

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

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;

- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „RYMANÓW” do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rymanów. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt zmiany planu będzie wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Rymanów oraz opublikowany na stronie BIP Urzędu.

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” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym z zakresie zaopatrzenia w wodę.

#### 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 zakładu POL-PANEL Sp. z o.o.. Głównym celem zmiany jest zmniejszenie odległości planowanej rozbudowy hali magazynowej, zlokalizowanej na działce nr ew. 3439/39 w Rymanowie, od rowu melioracyjnego przylegającego do tej działki oraz zmiany zapisów zwiększających dopuszczalną powierzchnię zabudowy. Zakaz zabudowy kubaturowej z odległości 15 m. od górnej krawędzi skarpy potoku melioracyjnego zmniejszono do 5 m. dopuszczając zmniejszenie tej odległości jeśli będzie to wynikało z uzgodnień z organem właściwym do prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. Powierzchnię zabudowy zwiększono z 60% do 65%. Przy opracowaniu projektu zmiany planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 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 (...).*

Zmiana planu obejmuje obszar o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar zmiany planu, jak i sąsiadujące z nim tereny są zagospodarowane – zabudowane obiektami produkcyjnymi i magazynowanymi. W obszarze zmiany znajduje się hala magazynowa, którą firma POL-PANEL Sp. z o.o.. planuje rozbudować. Ustalenia projektu zmiany planu mają umożliwić kontynuację i rozwój prowadzonej działalności.

#### 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 roku.

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, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania 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.

Planowane przeznaczenie terenów nie wymaga realizacji w ich obrębie takich obiektów, które wymagałyby uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe, kanalizacyjne czy gazowe.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Ustalenia projektu zmiany planu umożliwią rozwój działalności gospodarczej prowadzonej przez wnioskodawcę, a tym samym na rozwój gospodarczy miasta. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

.....  
*Burmistrz Gminy Rymanów*