

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania**  
**Przestrzennego „LADZIN 1/2023” w gminie Rymanów**  
*- na etapie ponowienia opinii i uzgodnienia projektu planu -*

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Rymanowie uchwały Nr LXXX/710/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „LADZIN 1/2023”.

Z wnioskiem o sporządzenie tej zmiany 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 z późn.zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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. Na etapie analizy przewidywane ustalenia planu nie były zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów, dlatego przystąpiono do zmiany tego dokumentu.

W granicach obszaru objętego projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „LADZIN 1/2023” wyznaczono teren usług rzemieślniczych lub usług turystyki oznaczony w części graficznej symbolem IUL-UT oraz teren zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej symbolem IZP.

Część graficzna planu - załącznik nr 1 w skali 1:1 000, sporządzona została na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty Krośnieńskiego; licencja nr GG.I.6642.3800.2023\_1807\_P.

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 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 – *zostanie sporządzony na etapie przekazania projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską.*

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej plan zostanie załączony kolejny załącznik – dane przestrzenne w wersji cyfrowej.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „LADZIN 1/2023” 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 „LADZIN 1/2023” 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.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „LADZIN 1/2023” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia (wrzesień 2023 r.), uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. Ze względu na wprowadzone korekty ponowiono opiniowanie i uzgadnianie (lipiec 2024 r.) z niektórymi organami i instytucjami. W związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa

podkarpackiego, stosownie do art. 17 pkt 6 lit. b tiret dziesiąty *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Burmistrz Gminy Rymanów zwrócił się do Zarządu Województwa Podkarpackiego o uzgodnienie projektu MPZP „LADZIN 1/2023” w gminie Rymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.

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 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 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 zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami prawnie chronionymi. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego 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; znajduje się w zidentyfikowanym krajobrazie o kodzie: 18-513.67-06, podtyp: 6c. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w planie.

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

Ustalenia MPZP „LADZIN 1/2023” uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej. 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 objętym planem zlokalizowany jest cmentarz choleryczny objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Brak jest obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Realizacja ustaleń projektu 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.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Ustalenia projektu planu określają optymalne przeznaczenie terenu, wynikające z planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenu 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 obszar objęty planem jest własnością osoby fizycznej, a do zmiany planu przystąpiono na wniosek właściciela. 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 dokonano uzgodnień.

*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. Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny.

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

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązanie w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto w granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury.

*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 zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W trakcie procedury planu miejscowego Burmistrz Gminy Rymanów, jako organ opracowujący projekt 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 planu została ogłoszona w iMonitor Urzędowy.pl, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów.

*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 a do czasu realizacji z własnych studni lub ujęć wody.

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.*

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną osoby fizycznej i na jej wniosek został sporządzony. Tak, więc przedmiotowy plan ma charakter celowy i spełni oczekiwania wnioskodawcy. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wniosek zgłoszony przez właściciela terenu oraz organy administracji publicznej. 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 „LADZIN 1/2023” nie wpłynęły żadne wnioski.

#### Art. 1 ust. 4

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenu uwzględniające istniejące uwarunkowania, ustalone warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpływają 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 projekt MPZP „LADZIN 1/2023” jest zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy - realizacja zamierzenia inwestycyjnego wnioskodawcy.

#### 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. Sporządzanie 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 planu naliczeniu opłaty planistycznej. Podatek od nieruchomości wzrastać będzie w miarę realizowania planowanej inwestycji. 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. W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego.

Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gospodarczej o charakterze turystycznym, co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz poszanowaniem ładu przestrzennego.

Wypełniając wymóg ustawowy – 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%.