

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” - na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

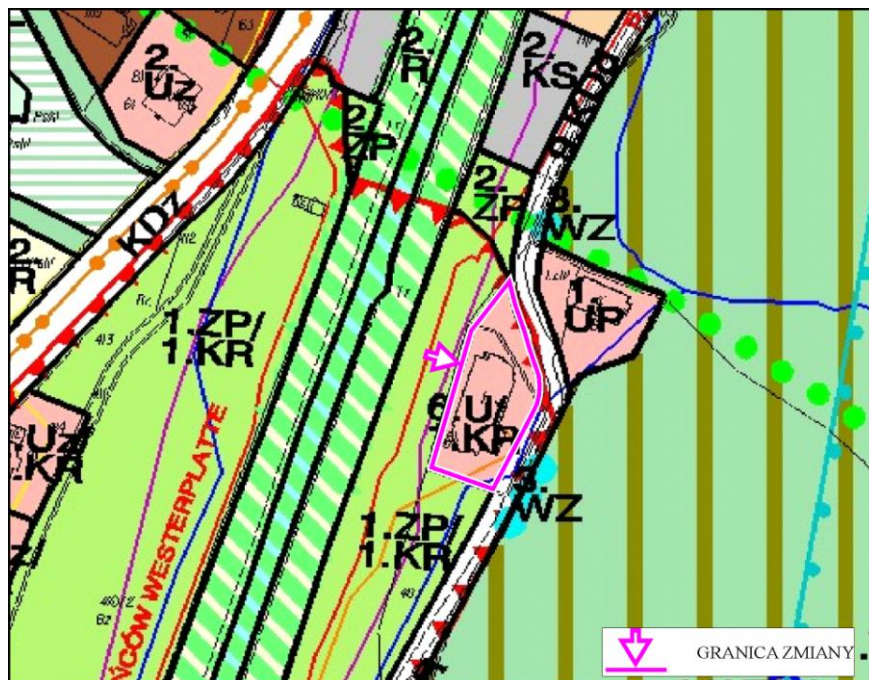
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Miejską w Rymanowie ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 23 marca 2018 r. UCHWAŁY NR LII/497/18 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.

Przedmiotem zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” uchwalonego UCHWAŁĄ NR XXXIX/380/06 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE z dnia 11 września 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 129, poz. 1767 z późn. zm.) jest zmiana zapisów § 16 ust.5 -dotycząca terenu zabudowy usługowej (usługi komercyjne) oznaczonego symbolem 6.U/1.KR. Zmiana planu, która obejmie obszar o powierzchni ok. 0,18 ha umożliwi (w niewielkim zakresie) rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu - kawiarni „Zielony Domek”. Utrzymane zostało dotychczasowe przeznaczenie terenu tj.: przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne (kawiarnia „Zielony Domek”) i przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni urządzonej. Tym samym zamierzenia inwestycyjne zawarte we wniosku A.M. TRADE sp. z o.o. będą mogły być zrealizowane.

Fragment MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” (pomniejszony)



Część graficzna zmiany planu obejmuje:

- załącznik nr 1.1 - rysunek zmiany planu, tożsamy z rysunkiem planu w obszarze zmiany, uzupełnionym o nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi KDd, sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały,
- załącznik nr 1.2 – kopia fragmentu rysunku 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.*

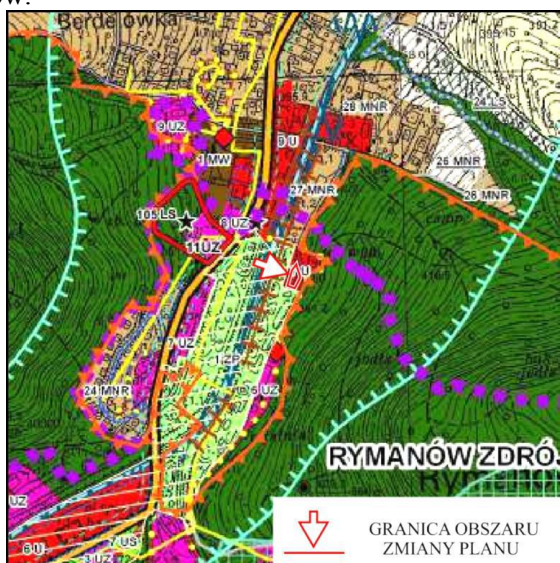
Projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

W chwili obecnej projekt zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” 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 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. z późn. zm.

W Studium obszar objęty zmianą planu został określony jako „Teren zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)” oznaczony symbolem 7U. Zagospodarowanie podstawowe określone w Studium to: *zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych i infrastruktury technicznej związanej z obsługą lokalnej społeczności, zabudowa związana z handlem, administracją, bezpieczeństwem publicznym, kulturą, oświatą, nauką i zdrowiem.”*

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.



U 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, ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056) 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 23 maja 2018 r., znak: PSNZ.453.14.2018 i z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie – pismo z dnia 12 czerwca 2018 r., znak: WOOŚ.410.2.6.2018.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 zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ”

- 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 zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy 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 2018 r. poz. 142), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych oraz w przypadku 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 2017 r. poz. 1056 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 i parametrów kształtowania zabudowy uwzględniają położenie w obszarach prawnie chronionych 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;*

Ustalenia MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” 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;*

Ustalenia MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na rysunku zmiany planu (załącznik nr 1.1. do uchwały) uwzględniono położenie w strefie ochrony konserwatorskiej „A”. Na obszarach objętych zmianą planu brak 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;*

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. W trosce o mieszkańców i gości, w zakresie ochrony przed hałasem nie zmieniono dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne obszaru objętego zmianą pozostaje bez zmian, tj. teren zabudowy usługowej (usługi komercyjne) o symbolu 6.U/1.KR. Na terenie tym dopuszczono przebudowę istniejącego budynku i jego rozbudowę o zadaszony taras. Ustalone zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Teren objęty zmianą planu: działka nr 402 na której znajduje się restauracja „Zielony Domek” jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy zmiany planu; fragment działek nr 403 stanowią własność Gminy Rymanów. Burmistrz Gminy Rymanów popiera wszelkie działania zmierzające do uatrakcyjnienia zagospodarowania budynku, jak również jego otoczenia. Zatem regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

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. W trakcie procedury planistycznej dokonano uzgodnień z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Przebudowa istniejącego budynku i rozbudowa o zadaszony taras uatrakcyjni to miejsce tak chętnie odwiedzane przez kuracjuszy uzdrowiska. Uwzględniając 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 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.

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 internetowej i w BIP Gminy Rymanów,
- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP 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 internetowej i w BIP 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.

Ustalenia MPZP „RYMANÓW ZDRÓJ” 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 firmy A.M. TRADE sp. z o.o.. Zmiana planu ma umożliwić przebudowę istniejącego obiektu - kawiarni „Zielony Domek” i jego rozbudowę o zadaszony taras. 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 zainwestowany budynkiem usługowym – kawiarnia „Zielony Domek”. W obszarze zmiany zakazuje się realizacji nowej zabudowy. Zmiana planu ma umożliwić, przebudowę istniejącego obiektu i jego rozbudowę o zadaszony taras oraz zagospodarowanie obejścia.

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 Uchwała 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. Sporządzenie zmiany planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci wzrostu podatków od nieruchomości. Z kolei w przypadku ewentualnego zbycia nieruchomości w przeciągu pięciu lat od dnia uchwalenia planu będzie naliczana opłata planistyczna stanowiąca 30% wzrostu wartości nieruchomości (ustalenia zmiany planu). Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie pociągnie za sobą kosztów, jakie musiałaby ponieść gmina w wyniku realizacji ustaleń planu. W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego realizowanej przez gminę ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej, która należałaby do zadań własnych gminy.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Ustalenia projektu zmiany planu umożliwią rozwój usług gastronomicznych (kawiarnia) prowadzonych przez wnioskodawcę. 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