

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Rymanowie w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW” w zakresie działki ewidencyjnej nr 3062/1 w obrębie Rymanów

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu **16 maja 2025 r.** Uchwały **Nr XVII/138/2025** Rady Miejskiej w Rymanowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW” dla działki ewid. nr **3062/1**, o powierzchni ok. **0,54 ha**.

Zmiana planu wynika z potrzeb Gminy Rymanów w zakresie wykonywania zadań własnych związanych z bezpieczeństwem publicznym, w szczególności ochroną przeciwpożarową, porządkiem publicznym oraz zarządzaniem kryzysowym. Teren objęty zmianą stanowi własność Gminy Rymanów i jest zagospodarowany m.in. przez budynek przy **ul. Grunwaldzkiej 13**, w którym funkcjonują **Ochotnicza Straż Pożarna oraz Komisariat Policji**, wraz z placem manewrowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Obowiązujący MPZP „RYMANÓW” (uchwalony w 2006 r.) w granicach działki 3062/1 wyznacza kilka przeznaczeń (m.in. tereny parkingów, drogi zbiorczej oraz tereny zieleni), a parametry i linie zabudowy ograniczają możliwość rozbudowy i modernizacji obiektu OSP/Policji oraz wprowadzenia nowych funkcji bezpieczeństwa, w tym infrastruktury bezzałogowych statków powietrznych (BSP) oraz parkingu publicznego typu Park&Ride. W związku z powyższym sporządzenie zmiany planu jest konieczne, aby umożliwić realizację zamierzeń inwestycyjnych i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie służb.

2. Zakres ustaleń zmiany planu

Zmiana planu obejmuje obszar działki ewidencyjnej nr **3062/1**. W projekcie zmiany planu:

- uchyla się dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów **KP1, KD-Z, ZI i ZPN** w granicach działki,
- ustala się jednolite przeznaczenie terenu jako **UA4.1** – teren zabudowy usługowej: **usługi administracji, bezpieczeństwa publicznego i infrastruktury towarzyszącej**,

- w części graficznej wskazuje się m.in. **nieprzekraczalną linię zabudowy**, przebieg stref i ograniczeń (w tym **strefę ochrony konserwatorskiej „A”** oraz **obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% – Q1%**).

Ustalenia funkcjonalne dla terenu **UA4.1** obejmują w szczególności:

- lokalizację i rozbudowę obiektów służących bezpieczeństwu publicznemu (OSP, Policja, zaplecze reagowania kryzysowego),
- dopuszczenie funkcji edukacyjnych i informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ochroną przeciwpożarową i zarządzaniem kryzysowym,
- lokalizację **ładowiska BSP** wraz ze **strefą bezpieczeństwa** oraz niezbędną infrastrukturą,
- realizację **parkingu publicznego typu Park&Ride** (wariantowo **45–55** lub **60–75** miejsc postojowych) wraz z infrastrukturą proekologiczną i elektromobilności (m.in. wiaty/carporty PV, magazyny energii, ładowarki pojazdów elektrycznych, miejsca rowerowe),
- możliwość przebudowy lub zmiany lokalizacji elementów infrastruktury technicznej w razie kolizji z docelowym zagospodarowaniem i wymogami bezpieczeństwa,
- zasady zagospodarowania zieleni oraz ochrony i utrzymania pasa brzegowego potoku Morwawa (Tabor).

W zakresie parametrów urbanistycznych i architektonicznych projekt ustala m.in. maksymalną wysokość zabudowy (dla budynków głównych do **18 m** i do **3 kondygnacji nadziemnych**), wskaźniki intensywności zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w sposób umożliwiający realizację programu funkcjonalnego inwestycji, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych i konserwatorskich.

3. Uwarunkowania szczególne: strefy i bezpieczeństwo

Obszar objęty zmianą planu pozostaje pod wpływem uwarunkowań, które wymagają szczególnych ustaleń planistycznych:

- **strefa ochrony konserwatorskiej „A”** – wynikająca z ochrony historycznego układu urbanistycznego,

- **obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%** – związany z doliną potoku Morwawa (Tabor),
- **obszary najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)** w granicach GZWP nr 432 „Dolina rzeki Wisłok” oraz w odniesieniu do złoża wód mineralnych,
- **strefy bezpieczeństwa działań ratowniczych i operacji BSP** – wynikające z planowanych funkcji bezpieczeństwa publicznego,
- uwarunkowania systemu kanalizacyjnego – teren znajduje się w granicach **aglomeracji Rymanów**.

Z tego względu projekt wprowadza m.in. wymogi dotyczące retencji i podczyszczania wód opadowych, zakaz odprowadzania niepodczyszczonych wód do cieku, ograniczenia ingerencji w skarpy i dno potoku oraz obowiązek utrzymania drożności przepływu. Wprowadza również obowiązek prowadzenia robót ziemnych pod nadzorem archeologicznym oraz dopuszcza – w razie kolizji z docelowym zagospodarowaniem lub wymogami bezpieczeństwa – przebudowę/przesunięcie kładki pieszej.

W kontekście aktualnych uwarunkowań bezpieczeństwa państwa oraz wzmacniania odporności i zdolności reagowania kryzysowego, projekt zmiany planu wpisuje się w działania na rzecz rozwoju infrastruktury ochrony ludności i bezpieczeństwa publicznego. Uwzględnia się przy tym kierunki wzmacniania infrastruktury obronnej i ochrony ludności, w tym założenia programu „**Tarcza Wschód**” (2024–2028) oraz wynikające z przepisów o ochronie ludności i obronie cywilnej – w zakresie właściwym dla dokumentu planistycznego.

4. Zgodność z dokumentami planistycznymi i strategicznymi

Projekt zmiany planu uwzględnia ustalenia obowiązującego **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów**. Działka 3062/1 znajduje się w strefie o dominacji funkcji publicznych i mieszkaniowych wzdłuż ciągu komunikacyjnego (DW887), gdzie dopuszcza się rozwój usług publicznych, w tym infrastruktury bezpieczeństwa, poprawę obsługi komunikacyjnej oraz wzmacnianie funkcji społecznych i edukacyjnych.

Projekt jest również spójny z kierunkami wynikającymi z dokumentów strategicznych gminy (m.in. strategii rozwoju, programu rewitalizacji oraz programu opieki nad zabytkami), a także z wnioskami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego i informacji audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego.

5. Procedura planistyczna i wymagane załączniki

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, w której wskazano potrzebę korekty ustaleń w zakresie przeznaczenia i parametrów, jako warunek realizacji inwestycji o charakterze publicznym związanej z bezpieczeństwem.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu został uzgodniony z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegać będzie dalszym wymaganiom opiniom i uzgodnieniom, a następnie konsultacjom społecznym, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Do uchwały uchwalającej zmianę planu dołącza się:

- załącznik nr 1 – część graficzną zmiany planu w skali **1:1000**,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

6. Uzasadnienie w trybie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy w uzasadnieniu projektu planu przedstawia się w szczególności:

Ad. 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia zmiany planu porządkują przeznaczenie terenu, eliminują rozdrobnienie funkcji i umożliwiają logiczne ukształtowanie spójnego zespołu usług publicznych związanych z bezpieczeństwem. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz

nieprzekraczalna linia zabudowy zapewniają możliwość rozwoju obiektu OSP/Policji z poszanowaniem sąsiedztwa.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt promuje rozwiązania ograniczające emisje i poprawiające efektywność energetyczną, m.in. poprzez dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, magazynów energii i infrastruktury elektromobilności, a także retencję wód opadowych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia zmiany planu zawierają zasady kształtowania zabudowy (m.in. wysokość i formy dachów), a jednocześnie uwzględniają uwarunkowania krajobrazowe wynikające z audytu krajobrazowego dla tego obszaru. Dla budynków głównych na terenie UA4.1 dopuszczono również dachy jednospadowe (jednopołaciowe) oraz płaskie (stropodachy), aby nie ograniczać możliwych rozwiązań na etapie, gdy nie została jeszcze opracowana koncepcja architektoniczna.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów

Projekt wprowadza zasady gospodarowania wodami opadowymi oraz ochrony potoku Morwawa (Tabor), w tym retencję i podczyszczanie wód z powierzchni utwardzonych, zakaz zrzutu niepodczyszczonych wód do cieku, utrzymanie pasa buforowego oraz ograniczenie ingerencji w skarpy. Uwzględnia uwarunkowania ONO i konieczność ochrony wód podziemnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

W związku z położeniem części terenu w strefie ochrony konserwatorskiej „A” projekt wskazuje konieczność stosowania przepisów odrębnych oraz obowiązek nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych.

5. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zmiana planu służy poprawie bezpieczeństwa mieszkańców, zapewniając warunki dla rozwoju służb ratowniczych, porządkowych i zarządzania kryzysowego. Uwzględnia także ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego Q1% oraz wprowadza wymagania w zakresie bezpieczeństwa operacji BSP. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględnia się m.in. przez określenie minimalnej liczby miejsc

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz przez projektowanie rozwiązań dostępnościowych na etapie realizacyjnym.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu umożliwiają efektywne wykorzystanie terenu w centrum miasta poprzez koncentrację funkcji publicznych oraz uporządkowanie parkowania, co zwiększa dostępność usług publicznych.

7. Prawo własności

Zmiana planu obejmuje teren będący własnością Gminy Rymanów i dotyczy realizacji zadań publicznych; nie powoduje ingerencji w prawo własności innych podmiotów.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie wyznacza terenów zamkniętych ani stref ochronnych takich terenów. Jednocześnie sprzyja rozwojowi infrastruktury ochrony ludności i reagowania kryzysowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i kierunkami polityki państwa, w tym w kontekście programu „Tarcza Wschód”.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu realizuje interes publiczny poprzez stworzenie warunków dla poprawy bezpieczeństwa, porządku publicznego i sprawności reagowania w sytuacjach kryzysowych, a także poprzez poprawę obsługi komunikacyjnej centrum miasta.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt nie wprowadza ograniczeń dla rozwoju infrastruktury technicznej; dopuszcza przebudowę, skablowanie i zmianę lokalizacji sieci w celu realizacji inwestycji oraz zapewnienia bezpieczeństwa.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa

Udział interesariuszy planowania przestrzennego w procedurze sporządzania zmiany planu zapewnia się zgodnie z przepisami, w tym poprzez ogłoszenia, udostępnianie dokumentacji oraz możliwość składania wniosków i uwag w formie papierowej i elektronicznej.

12. Jawność i przejrzystość procedur

Dokumentacja prac planistycznych prowadzona jest i udostępniana zgodnie z przepisami, w tym za pośrednictwem BIP.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody

Projekt dopuszcza rozwój niezbędnej infrastruktury wodociągowej; zasady ochrony wód podziemnych i gospodarki wodami opadowymi sprzyjają zachowaniu jakości zasobów wodnych.

14. Zapobieganie poważnym awariom i ograniczanie ich skutków

Projekt nie wprowadza przeznaczeń zwiększających ryzyko poważnych awarii; jednocześnie umożliwia rozwój infrastruktury służb, które służą ograniczaniu skutków zdarzeń nadzwyczajnych.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zmiana dotyczy obszaru miejskiego o funkcjach publicznych; nie koliduje z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania wzięto pod uwagę interes publiczny oraz uwarunkowania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe i ekonomiczne. Zmiana planu ma charakter celowy i służy realizacji zadań publicznych, a zakres zmiany ograniczono do niezbędnego minimum przestrzennego.

Art. 1 ust. 4

Nowa zabudowa i zagospodarowanie sytuowane są w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w centrum miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz przy dostępie do układu drogowego i infrastruktury technicznej. Zmiana planu, poprzez parametry zabudowy i zasady ochrony środowiska, sprzyja efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią i ogranicza presję na tereny nieurbanizowane.

Ad. 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

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy Burmistrz Gminy Rymanów dokonał oceny aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a Rada Miejska

w Rymanowie w dniu **19 marca 2024 r.** podjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium i MPZP (Nr **XCVI/813/2024**, art. 32 ust. 2). Sporządzana zmiana MPZP jest zgodna z wynikami tej analizy, ponieważ stanowi punktową, uzasadnioną korektę ustaleń planu, zmierzającą do realizacji zadań publicznych w centrum miasta.

W zakresie uniwersalnego projektowania projekt zmiany planu wprowadza standardy sprzyjające dostępności, m.in. przez wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami (w ramach parkingu publicznego oraz obsługi funkcji UA4.1), a docelowe rozwiązania dostępnościowe będą wdrażane na etapie projektu budowlanego i realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację inwestycji służącej wykonywaniu zadań własnych gminy i poprawie bezpieczeństwa mieszkańców. Inwestycje w obiekty OSP/Policji oraz infrastrukturę towarzyszącą (w tym parking Park&Ride, infrastruktura energetyczna i odwodnieniowa) mogą generować nakłady po stronie gminy lub jednostek organizacyjnych, jednak będą to wydatki celowe, związane z realizacją zadań publicznych oraz możliwe do współfinansowania ze środków zewnętrznych.

Zmiana planu nie przewiduje obowiązku realizacji nowych inwestycji celu publicznego poza obszarem objętym zmianą. W planie określono stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie **1%**.