

## 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 UA4, KP1, KD-Z, ZI i ZPN w granicach działki,
- ustala się jednolite przeznaczenie terenu jako **1UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- w części graficznej wskazuje się m.in. nieprzekraczalną linię zabudowy, przebieg stref i ograniczeń (w tym strefę ochrony konserwatorskiej „A”). W części graficznej oznacza się ponadto stanowisko archeologiczne Rymanów 34 AZP 113-75/115, wraz z jego pełną nazwą.

Ustalenia funkcjonalne dla terenu **1UB** obejmują w szczególności:

- lokalizację i rozbudowę obiektów służących bezpieczeństwu publicznemu (OSP, Policja, zaplecze reagowania kryzysowego),
- w ramach przeznaczenia uzupełniającego: funkcje edukacyjne i informacyjne związane z bezpieczeństwem, ochroną przeciwpożarową i zarządzaniem kryzysowym, lokalizację lądowiska BSP wraz ze strefą bezpieczeństwa oraz niezbędną infrastrukturą, a także urządzenia infrastruktury technicznej, w tym OZE,
- 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),
- zasady podziału nieruchomości – dopuszczono wydzielenie działek budowlanych pod warunkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki wynoszącej 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielenia gruntów pod drogi publiczne lub powiększenie nieruchomości sąsiedniej stanowiącej drogę publiczną.

W zakresie parametrów urbanistycznych i architektonicznych projekt ustala m.in. maksymalną wysokość zabudowy (dla budynków głównych do **18 m** i do **3 kondygnacji nadziemnych**), wskaźnik nadziemnej 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,
- stanowisko archeologiczne Rymanów 34 AZP 113-75/115 – zewidencjonowane jako miasto funkcjonujące od 1376 r., ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmujące całość obszaru objętego zmianą planu,
- sąsiedztwo potoku Morwawa (Tabor) – przy czym, zgodnie z decyzją PGW Wody Polskie znak R.RPP.610.205.2026.RM z 24.04.2026 r., dla obszaru objętego zmianą planu nie wyznaczono na mapach zagrożenia powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (postępowanie uzgodnieniowe

umorzono jako bezprzedmiotowe); ochronę cieku zapewniają ustalenia dotyczące gospodarowania wodami,

- 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.

#### **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.

W toku uzgodnień Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem znak K-IRN.5150.33.2026.AOK z dnia 22 kwietnia 2026 r. odmówił uzgodnienia projektu, wskazując jako warunek uzgodnienia uwzględnienie w części graficznej i opisowej zmiany planu stanowiska archeologicznego Rymanów 34 AZP 113-75/115. Warunek ten został w całości uwzględniony: stanowisko oznaczono wraz z pełną nazwą w części graficznej zmiany planu, a w części tekstowej wprowadzono zapis o obowiązku prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, w tym prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto, w związku z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak R.RPP.610.205.2026.RM z 24.04.2026 r. o umorzeniu postępowania uzgodnieniowego – wobec ustalenia, że dla obszaru objętego zmianą planu nie wyznaczono na mapach zagrożenia powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – z projektu uchwały usunięto, w ramach korekty porządkowej, oznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%). Zachowano ustalenia dotyczące ochrony potoku Morwawa (Tabor) wynikające z przepisów odrębnych.

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**

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

#### **Wymagania ładu 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.

### **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.

### **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.

### **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. Teren objęty zmianą planu położony jest ponadto w granicach stanowiska archeologicznego Rymanów 34 AZP 113-75/115, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które – stosownie do postanowienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak K-IRN.5150.33.2026.AOK z dnia 22 kwietnia 2026 r. – oznaczono wraz z pełną nazwą w części graficznej zmiany planu; w części tekstowej ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **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 uwarunkowania związane z sąsiedztwem potoku Morwawa (Tabor) 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.

### **Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

### **Prawo własności**

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

### **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”.

### **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.

### **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

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

### **Zapewnienie udziału społeczeństwa oraz jawność i przejrzystość procedur**

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

### **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.

### **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.

## **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 wazono 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 ukształtowanej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej, 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, 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 1UB), 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%**.