

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Miejską w Ustrzykach Dolnych ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 30 marca 2017 r. UCHWAŁY NR XXXI/419/17 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna - Arłamów”

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 Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne.

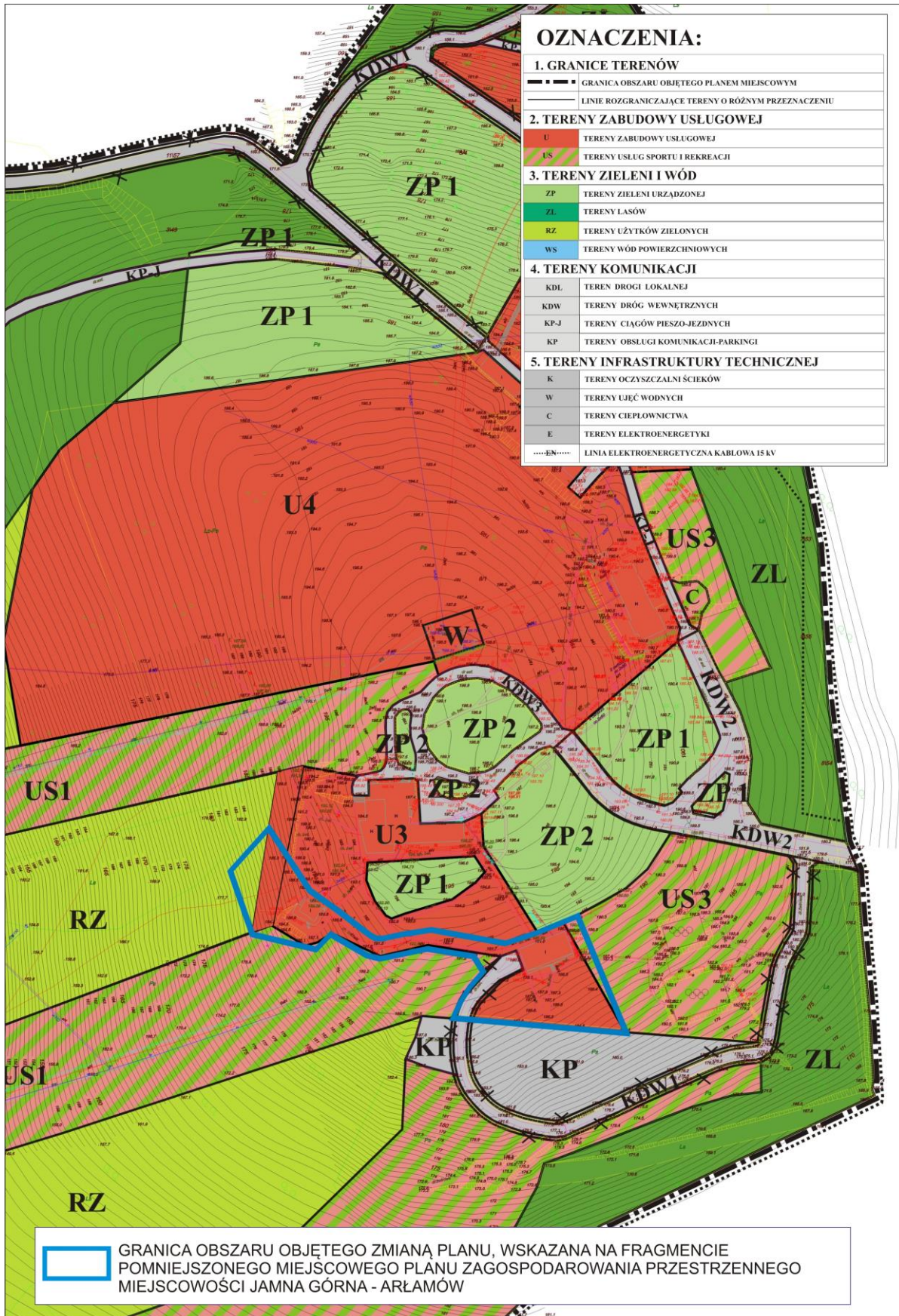
Przedmiotem zmiany MPZP „Jamna Górna” uchwalonego UCHWAŁĄ NR XLVIII/345/06 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 19 października 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2006 r. Nr 139, poz. 1998) ze zmianą uchwaloną UCHWAŁĄ NR XLIII/327/10 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 16 marca 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2010 r., poz. 699) jest przeznaczenie terenu pod usługi związane z turystyką. W granicach obszaru objętego zmianą, o powierzchni 0,54 ha, na rysunku planu, wprowadza się następujące zmiany: część terenu oznaczonego symbolem U3, część terenu oznaczonego symbolem US1, część terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem US3, część terenu użytków zielonych oznaczonego symbolem RZ oraz część terenu komunikacji oznaczonego symbolem KDW1 przeznacza się na teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U3.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu U3.1 są usługi związane z obsługą turystyczną (w tym obsługą wyciągu narciarskiego) o funkcji gastronomicznej, konferencyjnej i medyczo-rehabilitacyjnej. W części tekstowej planu (w uchwale) ustalono warunki zagospodarowania i urządzenia terenu, parametry, wskaźniki i standardy kształtowania zabudowy.

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

- załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000, sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ustrzykach Dolnych;
- załącznik nr 1a – obszar objęty zmianą planu, wskazany na fragmencie pomniejszonego obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna - Arłamów”

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

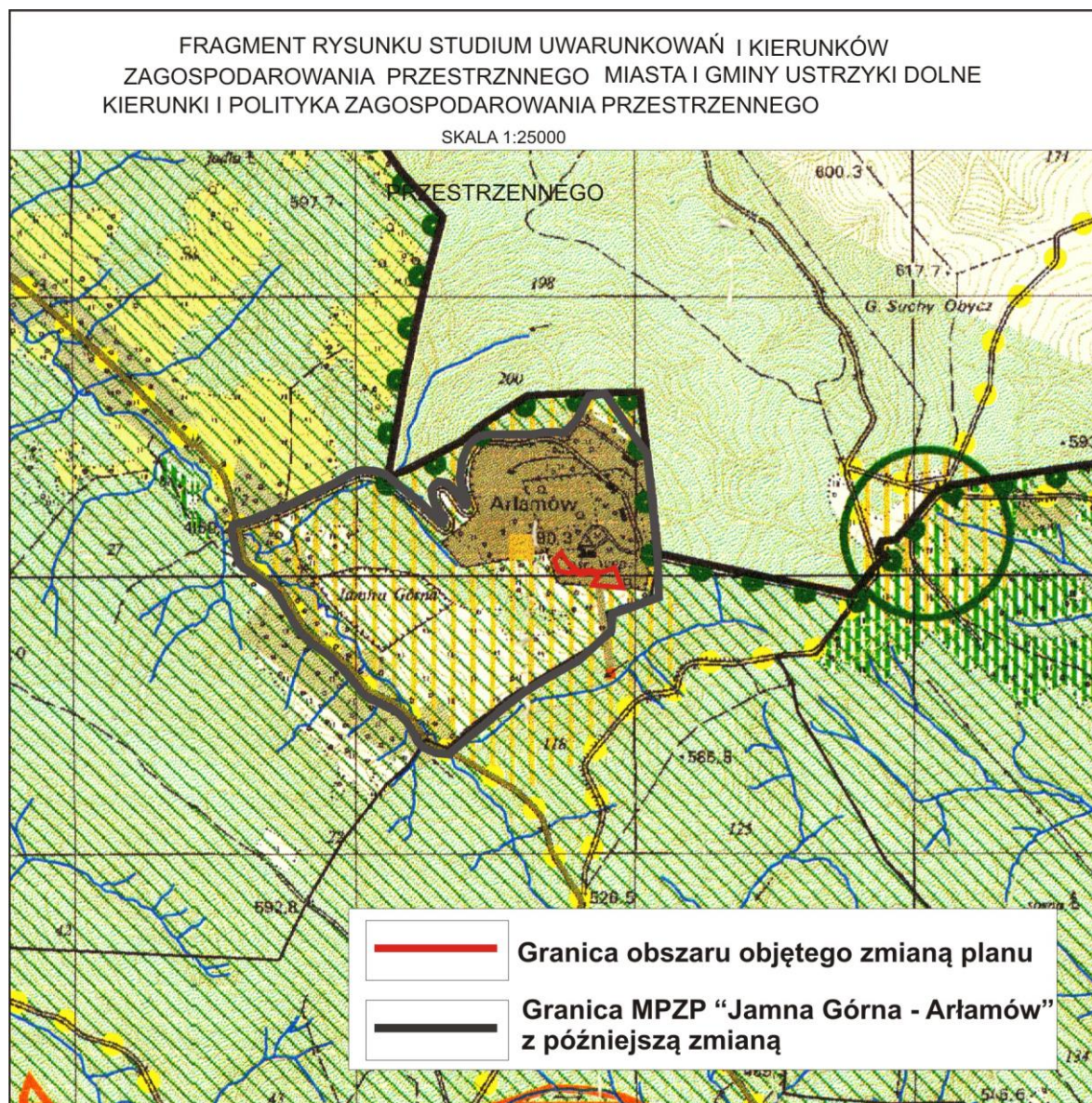
1. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - *zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zostaną uwzględnione.*
2. załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury 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 „Jamna Górna - Arłamów” 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 „Jamna Górna - Arłamów” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne uchwalonego UCHWAŁĄ NR XXVII/204/2000 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 27 czerwca 2000 roku z późniejszą zmianą Nr 1/2010 uchwaloną UCHWAŁĄ NR XIV/111/11 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 3 listopada 2011 roku.

W Studium, na rysunku pt. „Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego gminy” obszar objęty zmianą planu został określony jako *teren zainwestowany pod ośrodek wypoczynkowy* a na rysunku pt. „Turystyka” został określony jako *ośrodki wypoczynkowe (projektowane i do rozbudowy)*. Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna - Arłamów” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne.



Projekt MPZP „Jamna Górna - Arłamów” wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2017 r. poz. 1405 z późn.zm.) 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.

UZASADNIENIE

do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

„Jamna Górna - Arłamów”

- 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Teren objęty zmianą planu jest zainwestowany; dwa budynki – Stara Karczma i Karczma na Skarpie, które będą remontowane, przebudowane i rozbudowane oraz nadbudowane, w celu dostosowania do pełnienia planowanych funkcji. Obszar zmiany stanowi fragment terenu zajmowanego przez Wschodnioeuropejskie Centrum Kongresowo – Sportowe „ARŁAMÓW”. Ustalone projektem zmiany planu warunki zagospodarowania i urządzenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy są tymi elementami zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy.

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 142), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty zmianą położony jest w Parku Krajobrazowym Gór Słonnych, obszarze Natura 2000 Góry Słonne PLB180003 oraz Ostoja Góry Słonne PLH180013. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w zmianie planu, które uwzględniają sąsiedztwo terenów zabudowanych i uwarunkowania przyrodnicze.

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

Zapisy obowiązującego MPZP „Jamna Górna - Arłamów” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych, to jest przede wszystkim zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, regulowana przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161). Nie dotyczy terenu objętego zmianą planu.

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Na obszarze objętym planem brak zabytków określanych przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 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;*

Zapisy zmiany MPZP „Jamna Górna – Arłamów” uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych – budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przeznaczenie terenu w projekcie zmiany planu zgodnie z faktycznym zainwestowaniem, dopuszczenie remontów, przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy celem rozszerzenia istniejących funkcji, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wpływa na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Obszar zmiany jest własnością Wschodnioeuropejskiego Centrum Kongresowo – Sportowego „ARŁAMÓW”. Regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności – projekt zmiany planu sporządzany jest na wniosek właściciela Centrum.

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 „Jamna Górna - Arłamów” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. 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 Ustrzyk Dolnych, 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 Miejskiego Ustrzyki Dolne,

- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „Jamna Górna - Arłamów” 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 Miejskiego Ustrzyki Dolne.

We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt zmiany planu jest 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 jest udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Miejskim Ustrzyki Dolne oraz opublikowany na stronie BIP Urzędu Miejskiego Ustrzyki Dolne.

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 „Jamna Górna - Arłamów” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym w 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 Wschodnioeuropejskiego Centrum Kongresowo – Sportowego „ARŁAMÓW”. Głównym celem zmiany było usankcjonowanie stanu faktycznego i stworzenie możliwości rozwoju prowadzonej działalności turystycznej (w tym obsługę wyciągu narciarskiego) o funkcji gastronomicznej, kongresowej, medyczno-rehabilitacyjnej. 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez (...).

Zmiana planu obejmuje obszar o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obszarze zmiany usytuowane są dwa budynki Stara Karczma i Karczma na Skarpie związane z obsługą turystyczną (gastronomia, pokoje hotelowe). Ustalenia projektu zmiany planu mają umożliwić kontynuację i rozwój prowadzonej działalności z uzupełnieniem o funkcje konferencyjne i medyczno – rehabilitacyjne oraz związane z obsługą wyciągu narciarskiego.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ustrzyk Dolnych dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ustrzyki Dolne wraz z oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego studium za okres 2010-2014.

Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych dnia 30 października 2014 r. podjęła UCHWAŁĘ NR XLIX/446/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne.

Z analizy, jak również treści uchwały wynika, że zarówno obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustrzyki Dolne są aktualne w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz w odniesieniu do przepisów odrębnych.

Stwierdzone w analizie niezgodności nie przesadzają o nieważności analizowanych aktów a nakreślone kierunki realizowane będą w miarę uzyskiwanych środków na ich realizację.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że zarówno obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne przyjęte UCHWAŁĄ NR XXVII/204/2000 RADY MIASTA USTRZYKI DOLNE z dnia 27 czerwca 2000 r., ze zmianą wprowadzoną UCHWAŁĄ NR XIV/111/11 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 3 listopada 2011 r. oraz dla terenów przejętych w 2002 r. od Gminy Olszanica - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica uchwalonego UCHWAŁĄ NR XXVIII/210/2001 RADY GMINY W OLSZANICY. z dnia 31 grudnia 2001 r. z wyłączeniem obszaru objętą UCHWAŁĄ NR XL/287/06 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH z dnia 27 stycznia 2006 r w sprawie zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne, jak i miejscowe

plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustrzyki Dolne o łącznej powierzchni ok. 1194 ha (34 plany) są aktualne.

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 należące do zadań gminy.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla całej gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie wpływać na rozwój gospodarczy. 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 Ustrzyk Dolnych