

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU ZMIANY NR 2/2022 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA IWONICZ-ZDRÓJ

- na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

Przedmiotowa zmiana nr 2/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Iwonicz-Zdrój zwana dalej Zmianą Planu, jest konsekwencją podjętej w dniu 28 lutego 2022r. uchwały Rady Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju Nr XLIII/281/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Iwonicz-Zdrój. Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 Iwonicz-Zdrój. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Zmiany Planu oraz wykazano, że przewidywane rozwiązania wprowadzone ustaleniami Zmiany Planu pozostaną w zgodności z kierunkami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iwonicz-Zdrój.

Przedmiotem projektu Zmiany Planu jest korekta dotycząca zmiany ustaleń w zakresie nieprawidłowo określonego położenia terenu usług lecznictwa uzdrowiskowego oznaczonego symbolem UZ.4.2. w strefie „A” uzdrowiska. Projekt Zmiany Planu ma na celu uzyskanie zgodności zapisów uchwały ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego Zmianą Planu. Nieprawidłowo określono w treści uchwały położenie terenu UZ.4.2 wyznaczonego w granicach działki nr ewid. 1281/1 wskazując, że teren ten znajduje się w strefie „A” uzdrowiska, a zgodnie z oznaczeniem granicy stref ochrony uzdrowiskowej - teren ten znajduje się w strefie „B” uzdrowiska. Takie ustalenia planu, istotnie ograniczają możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych i stanowią błąd skutkujący brakiem zgodności ustaleń obowiązującego mpzp ze stanem faktycznym nieruchomości. Obszar, objęty Zmianą Planu, oznaczony symbolem UZ.4.2 znajduje się w strefie „B” uzdrowiska, stanowi własności Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu wieczystym Uzdrowiska Iwonicz. Działka nr ewid. 1281/1 na której znajdują się magazyny i parkingi jest od lat użytkowana jest jako zaplecze techniczne wykorzystywane dla podstawowej działalności leczniczej Uzdrowiska Iwonicz S.A.

Celem Zmiany Planu jest umożliwienie przeprowadzenia zmian w zakresie obecnego zainwestowania, dla przeprowadzenia których wymagana jest zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami planu, co w tym przypadku, na bazie błędnych zapisów uchwały Nr XXXVI/334/06 Rady Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju z dnia 13 lutego 2006 r., jest w zasadzie niemożliwe.

Do sporządzenia Zmiany Planu przystąpiono na prośbę Prezesa Zarządu Uzdrowiska Iwonicz S.A oraz po stwierdzeniu przez Urząd Gminy w Iwoniczu-Zdroju niezgodności pomiędzy treścią uchwały Nr XXXVI/334/06 Rady Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju z dnia 13 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Iwonicz-Zdrój (tekst jednolity ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 14 sierpnia 2018 r., poz. 3545.) a załącznikiem nr 1 będącym integralną częścią tej uchwały.

Obszar objęty projektem Zmiany Planu położony jest w obrębie ewidencyjnym miasta Iwonicz-Zdrój w gminie Iwonicz-Zdrój.

Na rysunku projektu Zmiany Planu nie zmieniono symbolu ani granic terenu UZ.4.2. natomiast wprowadzono poprawną nazwę przeznaczenia terenu - zgodną z faktycznym położeniem terenu UZ.4.2. w strefie „B” uzdrowiska.

Część graficzna projektu Zmiany Planu obejmuje:

- Załącznik graficzny nr 1.1 – stanowiący integralną część uchwały- rysunek Zmiany Planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

- Załącznik graficzny nr 1.2 – stanowiący integralną część uchwały- kopia fragmentu rysunku planu w skali 1:1000 ze wskazaniem granic obszaru objętego Zmianą Planu;

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Planu (zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Zmiany Planu nie zostaną uwzględnione), załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (zostanie sporządzony na etapie przekazania projektu Zmiany Planu do uchwalenia przez Radę Miejską), załącznik stanowiący dane przestrzenne aktu (stosownie do art.67a ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Projekt zmiany nr 2/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Iwonicz-Zdrój uwzględnia kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz inne zapisy określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwonicz-Zdrój przyjętego uchwałą nr XXIII/172/2012 Rady Miejskiej w Iwoniczu-Zdroju z dnia 29 października 2012 r., tym samym nie narusza jego ustaleń i jest z nim zgodny.

Projekt Zmiany Planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawnymi w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą 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. 2022r. poz. 1029), ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.1301) i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 r., poz. 2404). W obszarze objętym projektem Zmiany Planu wprowadza się zmiany części tekstowej i graficznej.

Zgodnie z treścią opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krośnie z dnia 04.05.2022 r. znak: PINZ.9020.1.14.2022 uzgodniono odstępianie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zakresu Zmiany Planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem z dnia 27.05.2022 r. znak: WOOS.410.2.4.2022.AP.4 poinformował, że projekt Zmiany Planu nie wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt Zmiany Planu 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.

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 ład 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 Zmiany Planu są zgodne

z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwonicz-Zdrój

Realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu jest zgodna z wymaganiami ładu przestrzennego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Teren objęty projektem Zmiany Planu położony jest we w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Iwonicz oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego elementów zabytkowych. Ustalenia przedmiotowego projektu Zmiany Planu zachowują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze wyznaczonej strefy. Teren objęty projektem Zmiany Planu położony jest w granicach Obszaru Ochrony Krajobrazu Beskidu Niskiego. Ustalenia przedmiotowego projektu Zmiany Planu zachowują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze prawnie chronionym. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Zmiany Planu jego ustaleń. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie Zmiany Planu.

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

Ustalenia projektu Zmiany Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu Zmiany Planu zachowują zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zachowują ponadto ustalenia dotyczące odpowiedniej gospodarki ściekami, gromadzenia i usuwania odpadów oraz zaopatrzenia w wodę. Obszar objęty projektem Zmiany Planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym projektem Zmiany Planu występują obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ich ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

W granicach projektu Zmiany Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Możliwymi zagrożeniami mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu Zmiany Planu. Nie pogorszą się warunki życiowe lokalnej społeczności. Realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zachowane zostają ustalenia uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia projektu Zmiany Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające z istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwonicz-Zdrój. Ustalenia określone w projekcie Zmiany Planu zachowują ustalenia służące efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.

7) prawo własności:

Regulacje zawarte w projekcie Zmiany Planu nie naruszają prawa własności. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.

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 ramach procedury sporządzania projektu Zmiany Planu 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 Zmiany 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 Zmiany Planu uwzględnione.

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

Ustalenia obowiązującego planu aktualne dla projektu Zmiany Planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz w sieci teletechniczne.

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 art.17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W trakcie procedury Burmistrz Gminy Iwonicz-Zdrój jako organ opracowujący projekt Zmiany Planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Zmiany Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Zmiany 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 oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Iwonicz-Zdrój. Wnioski można było składać pisemnie na adres Urzędu lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP.
- informację o wyłożeniu projektu zmiany Planu wraz z informacją o odstąpieniu od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Iwonicz-Zdrój. 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 planu. Projekt Zmiany Planu w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Iwonicz-Zdrój. Uwagi do projektu Zmiany Planu można będzie składać w formie papierowej lub elektronicznej.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu Zmiany Planu jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalenia projektu Zmiany Planu zachowują zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zachowują również zasady 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.

Zmiana Planu ma charakter porządkowy i prowadzący do uaktualnienia stanu prawnego dokumentu. Głównym celem dokumentu jest umożliwienie przeprowadzenia zmian w zakresie obecnego zainwestowania, dla których przeprowadzenia wymagana jest zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami planu miejscowego. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym organów administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym w 2010 r. na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwonicz-Zdrój oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia Zmiany Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium. 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 (...).

Obszar objęty projektem Zmiany Planu jest teren zainwestowany. Zainwestowanie obszaru objętego projektem Zmiany Planu zgodne z jego zachowanymi ustaleniami stanowić harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu. Ustalenia projektu Zmiany Planu, stosownie do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpłyną 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 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

W czasie ostatniej kadencji Burmistrz Gminy Iwonicz-Zdrój dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego studium stosownie do art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisu art.14 ust. 5ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej Zmiany Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu Zmiany Planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwonicz-Zdrój. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Zmiany Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu Zmiany Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń Zmiany Planu, ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wymierne korzyści z tytułu uchwalenia Zmiany Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości i wpływów opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Ponadto ustalenia projektu Zmiany Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Iwonicz-Zdrój