

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Mymoń” – etap I w gminie Besko

- na etapie ponowienia opinii i uzgodnień projektu planu -

Przedmiotowy projekt uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 11 marca 2014 r. Uchwały Nr XL/290/2014 Rady Gminy Besko w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Mymoń” w gminie Besko.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Besko. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu ponieważ Mymoń nie posiada miejscowego planu, a jego opracowanie umożliwi racjonalne wykorzystanie terenów i będzie sprzyjało uporządkowanemu rozwojowi miejscowości. Przewidywane ustalenia planu będą zgodne z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie będą naruszać ustaleń SUIKZP Gminy Besko.

Przy sporządzeniu projektu miejscowego planu w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia tego planu, nie wszystkie jego przewidywane ustalenia okazały się być zgodne z ustaleniami SUIKZP Gminy Besko, stąd skorygowano zakres projektu planu i nazwano go: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego „Mymoń” – etap I w gminie Besko.

W 2017 roku zawieszono opracowanie planu w związku z koniecznością opracowania gminnej ewidencji zabytków. Prace nad sporządzeniem projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wznowiono w 2021 r. W styczniu 2022 r., a następnie w maju 2022 r., po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych wcześniej opinii i dokonanych uzgodnień, dokumenty planistyczne przedłożono do opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami określonymi w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie przystąpiono do opracowania materiałów wymaganych do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze i nieleśne. Procedowanie uzyskania zgody rozpoczęto w październiku 2022 r.,

a zakończono w październiku 2023 r. wydaniem decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,0727 ha gruntów rolnych klas III i nie wyrażeniem zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,3756 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Besko, w obrębie Mymoń.

Po dokonaniu w projekcie planu korekt wynikających z braku uzyskania zgody na wszystkie wnioskowane tereny, doprecyzowania ustaleń planu z polityką zagospodarowania przestrzennego określoną w Studium i z przepisami odrębnymi, ponowiono opiniowanie i uzgadnianie z organami i instytucjami w zakresie swojej właściwości rzeczowej, dotyczącej wprowadzonych zmian.

W granicach obszaru objętego projektem MPZP „Mymoń” – etap I w gminie Besko o powierzchni około 65,20 ha ustalono następujące przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy produkcyjno-usługowej, teren sportu i rekreacji, teren cmentarza, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, teren infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków, tereny komunikacji i parkingi.

Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, sporządzono na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sanoku.

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 planu ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w oparciu o rozbudowę istniejącej infrastruktury; zostanie sporządzony na etapie przekazania projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy.*

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan zostanie załączony kolejny załącznik – dane przestrzenne w wersji cyfrowej.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Mymoń” – etap I w gminie Besko doprecyzowuje ustalone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Besko uchwalonym Uchwałą Nr XXXII/191/2002 Rady Gminy Besko z dnia 11 kwietnia 2002r. zasady zagospodarowania, tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt MPZP „Mymoń” – etap I w gminie Besko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, tj. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587) w związku z § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

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 ładu 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. Ustalone projektem planu przeznaczenie dla różnych funkcji oraz odpowiednio dobrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy.

- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. Ustalenia przedmiotowego projektu planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia w obszarze prawnie chronionym. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w planie jego ustaleń. Ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonych zasad dotyczących kształtowania dachów i maksymalnej wysokości budynków mają służyć m.in. kształtowaniu bardziej spójnej, a przy tym posiadającej większy walor architektoniczny i krajobrazowy zabudowy.

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

Ustalenia projektu MPZP „Mymoń” – etap I uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a także realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej Ponadto plan miejscowy ustala ogrzewanie w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła, na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza. Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych lub roztopowych. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 31 października 2023 r. znak: DNI.tr.602.12.2023 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,0727 ha gruntów rolnych klas III położonych na terenie gminy Besko, w obrębie Mymoń, zgodnie z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Mymoń” – etap I.

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

W obszarze planu znajdują się dwie kapliczki przydrożne i trzy stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Besko na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Besko Nr 120.18.2017 z dnia 18 lipca 2017 r. oraz stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków. Dla obiektów ustalono w planie ochronę poprzez ich zachowanie a dla stanowisk archeologicznych ustalono strefę ochrony konserwatorskiej w granicy wskazanej na rysunku planu. Na obszarze planu brak jest terenów i obiektów dóbr kultury współczesnej.

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

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W granicach planu występują obszary osuwania się mas ziemnych (osuwiska nieaktywne), które zostały zaznaczone na rysunku planu, a w treści uchwały określone zasady zagospodarowania terenów położonych w tych obszarach. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Poprzez zakaz lokalizacji w granicach całego obszaru planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w 150m strefie ochronnej od cmentarza zachowano wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi. Ponadto w planie miejscowym zdefiniowano układ komunikacyjny, który ma służyć do zapewnienia prawidłowej, a przede wszystkim bezpiecznej obsługi komunikacyjnej obszaru, jak i powiązania go z układem komunikacyjnym gminy i poza gminą. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) zapewnione zostały poprzez uwzględnienie w terenach usługowych miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

W projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, której wartość po realizacji ustaleń planu wzrośnie. Rozmieszczone, w granicach planu, przeznaczenia terenów zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i potrzebami społecznymi, z zapewnieniem dostępu do ciągów komunikacyjnych oraz ustalone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

7) *prawo własności;*

Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o pizp, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan miejscowy w sposób racjonalny i nie nadmiernie obciążający kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczania w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem środowiskowym i komunikacyjnym lub wynika to z regulacji przepisów odrębnych. W granicach projektu większość gruntów, z wyłączeniem tych przeznaczonych pod usługi publiczne jest własnością osób fizycznych i została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy zagrodowej. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) ma również na celu poszanowanie prawa własności.

Należy mieć jednak na uwadze, iż istotne znaczenie dla określenia przeznaczenia terenów ma przede wszystkim polityka przestrzenna określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – plan nie może naruszać ustaleń studium.

*8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Należy w tym miejscu wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego 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*

Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Zabezpiecza tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego, tj. teren zabudowy usługowej – usługi edukacji (2.U), usługi bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa (4.U), usługi sportu i rekreacji (1.US), teren cmentarza (1ZC) oraz tereny dróg publicznych. Ustalone przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności związanej z zagospodarowaniem przestrzennym. Również uwzględniając stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp) ważony był interes publiczny.

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

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji. Ponadto w granicach całego obszaru planu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury.

*11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę ww. ustawy w toku prac nad opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Mymoń” – etap I zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W trakcie procedury planu miejscowego Wójt Gminy Besko, jako organ opracowujący projekt planu podał do publicznej wiadomości informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w prasie lokalnej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz w BIP Gminy Besko.

*12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania 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.*

Plan miejscowy przewiduje zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejący wodociąg zbiorczy.

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.*

Miejscowość Mymoń nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie terenów i będzie sprzyjało uporządkowanemu rozwojowi miejscowości. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes prywatny i interes publiczny w tym stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp). Brano również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w opracowaniu ekofizjograficznym, analizy ekonomiczne (prognoza finansowa skutków uchwalenia planu). Podstawowym wymogiem

przy rozstrzygnięciu o przeznaczeniu terenów było uwzględnienie zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Besko. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia MPZP „Mymoń” w gminie Besko wpłynęły 2 wnioski na 2 działki od osób fizycznych. Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Besko w sprawie rozpatrzenia wniosków jedną działkę uwzględniono przeznaczając ją pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, a drugą nie uwzględniono – położona poza granicą obszaru planu.

Art. 1 ust.4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez (...).*

Obszar objęty planem obejmuje w większości zagospodarowaną część miejscowości Mymoń i wskazaną w Studium pod zabudowę. Sporządzony plan miejscowy pozwoli na stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy i poza gminę oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zapewnią ochronę ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju 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.*

Nie przeprowadzono, stosownie do art. 32 ustawy o pizp, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, Wójt Gminy Besko dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, uznając, że jest to uzasadnione.

Ad 3

*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Sporządzanie 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 planu naliczeniu opłaty planistycznej. Podatki od nieruchomości wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno – usługowych.

Ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz inwestycjami celu publicznego. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy również zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

*Wójt Gminy Besko*