

UZASADNIENIE
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„ARŁAMÓW-KOMPLEKS”

Przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS”, zwany dalej projektem Planu, jest konsekwencją podjętej w dniu 4 listopada 2022r UCHWAŁY NR LIX/800/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS”. Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu. Ponieważ nie stwierdzono zgodności pomiędzy ww. dokumentami, przystąpiono również do opracowania zmiany nr 8 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne. Która została przyjęta uchwałą nr XI/117/24 Rady Miejskiej W Ustrzykach Dolnych dnia 30 grudnia 2024 roku.

Obszar objęty projektem Planu położony jest w obrębie ewidencyjnym Jamna Górna i znajduje się w obszarze Kompleksu Hotelowego Arłamów. Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek osoby prawnej działającej pod nazwą HOTEL ARŁAMÓW Spółka Akcyjna.

Celem opracowania projektu Planu jest ustalenie nowych zasad zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania obszaru objętego Planem. Umożliwić to ma dalszy rozwój Kompleksu Wypoczynkowego Arłamów.

Sporządzenia Planu podyktowane jest koniecznością ujednoczenia zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna-Arłamów”, uchwalonego Uchwałą nr XLVIII/345/06 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 19 października 2006r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 139, poz. 1998 z dnia 27 listopada 2006r., ze zmianami wprowadzonymi: uchwałą nr XLIII/327/10 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 marca 2010r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2010r. poz. 699 z dnia 27 kwietnia 2010r., uchwałą Nr XLIX/632/18 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 8 czerwca 2018 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2018r. poz. 3373 z dnia 31 lipca 2018r. i uchwałą Nr X/144/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 23 maja 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna-Arłamów” opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2019r. poz. 3118 z dnia 6 czerwca 2019r. oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW 1” uchwalonego Uchwałą nr LIII/687/022 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 20 kwietnia 2022r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 2195 z dnia 27 maja 2022r. oraz potrzebą objęcia ustaleniami Planu terenów dotychczas nim nieobjętych.

W obszarze objętym projektem Planu wyznacza się:

- teren usług– oznaczony w części graficznej planu symbolem: 1U;
- teren łąk i pastwisk– oznaczony w części graficznej planu symbolem: 1RNL;
- tereny lasów– oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L,6L, 7L, 8L, 9L i 10L;
- tereny infrastruktury technicznej – oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1I, 2I, 3I, 4I;
- teren drogi głównej– oznaczony w części graficznej planu symbolem:1KDG;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1KR i 2KR;
- tereny niesklasyfikowane– oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1N i 2N.

Część graficzna projektu Planu będąca integralną częścią uchwały obejmuje załącznik nr 1 wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. 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 planu do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi – brak przedmiotowego załącznika), załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz stosownie do art.67a ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* załącznik nr 3 stanowiący dane przestrzenne.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS” jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne przyjętego uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019r. z późn. zm. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne zapisy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, tym samym nie narusza jego ustaleń i jest z nim zgodny .

Projekt Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, 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* (Dz.U. 2024r. poz. 1112 z późn.zm.) i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2021r., poz. 2404).

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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne.

Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego projektem Planu.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Teren objęty projektem Planu położony jest w Parku Krajobrazowego Gór Słonnych oraz w granicach obszarów Natura 2000: Góry Słonne PLB180003 i Ostoja Góry Słonne PLH180013.

Ustalenia przedmiotowego projektu Planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia w obszarach prawnie chronionych. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu Planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Planu jego ustaleń Generalnie kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie Planu.

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

Ustalenia projektu Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu Planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zwracają uwagę na prowadzenie odpowiedniej gospodarki ściekami, gromadzenia i usuwania odpadów oraz zaopatrzenia w wodę. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację i zasięg oddziaływania, jak również działania podejmowane w celu minimalizacji skutków jego realizacji oraz zaproponowane warunki realizacji przedsięwzięcia uznano, że realizacja ustaleń zapisanych w projekcie Planu nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne, w tym nie będzie stanowiła zagrożenia dla celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód. Obszar objęty projektem Planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym projektem Planu znajduje się stanowisko archeologiczne Jamna Górna 2AZP 112-82/6 (nowożytna osada), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustrzyki Dolne na podstawie zarządzenia nr 4/V/22 Burmistrza Ustrzyk Dolnych z dnia 6 maja 2022 roku, dla którego plan ustalił ochronę.

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

W granicach projektu Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Możliwymi zagrożeniami mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu planu. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych sprawia, że nie pogorszą się warunki życiowe lokalnej społeczności. Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia projektu 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 miasta i gminy Ustrzyki Dolne. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy jak również określone w projekcie Planu wskaźniki zagospodarowania terenu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.

7) prawo własności;

Regulacje zawarte w projekcie Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty projektem Planu jest własnością prywatną. 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 Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu 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 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 Planu uwzględnione.

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

Projekt Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło i chłód 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 Planu wynika z 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 Ustrzyk Dolnych jako organ opracowujący projekt Planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Planu została ogłoszona prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Ustrzyki Dolne. Wnioski można było składać pisemnie na adres Urzędu lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP;
- informację o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu Planu została ogłoszona w prasie miejscowej przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Ustrzyki Dolne. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt Planu był 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 mogły wnieść uwagi do projektu Planu. Projekt Planu w ustalonym terminie wyłożenia był udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Ustrzyki Dolne. Uwagi do projektu planu można było składać w formie papierowej lub elektronicznej. Do projektu planu w ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu 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 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021r., poz. 2404).

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

Ustalenia projektu Planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają 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.

Projekt Planu sporządzono na wniosek osoby prawnej działającej pod nazwą HOTEL ARŁAMÓW Spółka Akcyjna. Głównym celem dokumentu jest stworzenie możliwości rozwoju usług turystyki lub usług sportu w ramach podjętych zamierzeń inwestycyjnych w ramach działalności Kompleksu Hotelowego Arłamów. Poprzez opracowanie miejscowego planu możliwe będzie ustalenie nowych zasad zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania obszaru objętego projektem Planu.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu i organy administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu, w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym dla miasta i gminy Ustrzyki Dolne z 2017r. oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Projektu Planu nie wpłynął żaden wniosek. Na etapie wyłożenia projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 Planu jest częściowo zainwestowany. Zainwestowanie obszaru objętego Projektem Planu zgodnie z jego ustaleniami stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu, którą ośrodek wypoczynkowy Arłamów i jego otoczenie rozwija począwszy od lat 60 XX wieku.

Ustalenia projektu 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 Ustrzyk Dolnych nie 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 przedmiotowego Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu Planu wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń 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 Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, wzrostu udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku powstawania nowych miejsc pracy, udziału w podatkach przedsiębiorstw (CIT), wpływów z tytułu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej terenu co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.