

**ANALIZA
DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA**

Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004” w gminie Cisna, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/267/2006 Rady Gminy Cisna z dnia 17 sierpnia 2006r. ze zmianami.

oraz STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CISNA, wynikająca z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.).

1. Wnioskodawcami opracowania Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004”, jest :
 - a) Wójt Gminy Cisna w odniesieniu do terenu nr 1 oznaczonego w części graficznej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
 - b) Zarząd Bieszczadzkiej Kolejki Leśnej. W odniesieniu do terenu nr 2 oznaczonego w części graficznej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia do zmiany planu.

2. Przedmiotem opracowania Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna 1/2004” jest:
 - a) zmiana funkcji obszaru o symbolu MN/U oraz gabarytów obiektów budowlanych jak również wskaźników urbanistycznych, w konturze terenu nr 1 oznaczonego w części graficznej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
 - b) zmiana zapisów obszaru o symbolu KK w sposób uwzględniający możliwość wykonania dodatkowych torów kolejki leśnej w konturze terenu nr 2 oznaczonego w części graficznej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,

3. Opracowanie Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, wynika z faktu iż:
 - a) Istniejące uwarunkowania terenu, oznaczonego symbolem MN/U położonego w centrum m. Cisna, jak również wzrastające potrzeby społeczności lokalnej, wymuszają w tym miejscu zmianę przeznaczenia terenu w sposób dający możliwość rozwoju lokalnego, przy jednoczesnym utrzymaniu ładu i porządku przestrzennego.
 - b) Istniejący teren Bieszczadzkiej Kolejki Leśnej, funkcjonującej od lat w celach turystycznych, wymusza potrzebę wykonania mijanki,
 - c) Opracowanie Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, umożliwi realizację kierunków polityki przestrzennej zapisanej w Zmianie Nr 1/2023 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cisna, prowadzonej równoległe, w odniesieniu do terenu Nr 1 oznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Natomiast dla terenu nr 2 oznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, nie zachodzi potrzeba zmiany Studium

4. Ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cisna ważnego do dnia 31.12.2003r., który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) – zatwierdzonego Uchwałą Nr X/64/91 z dnia 24.09.1991r., Rady Gminy w Cisnej (Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego z dnia 12.11.1991r. Nr 19 poz. 143).

Zgodnie z ustaleniami w/w MPOZP ważnego do dnia 31.12.2003r., teren objęty opracowaniem

Nr 1) stanowi tereny oznaczone na rysunku barwą pomarańczową, symbolem „MRj”.

Nr 2) stanowi tereny linie kolejową wąskotorową oznaczony symbolem „06KK”

5. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cisna
zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Nr XXII/238/2001 z dnia 07.02.2001r. Teren objęty
sporządzeniem Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Cisna
1/2004”, położony jest w obszarze o symbolu :

Nr 1) teren oznaczony symbolem „IIa” o następujących ustaleniach „istniejące tereny budownictwa
mieszkaniowo-usługowego o niskiej intensywności zabudowy”,

Nr 2) teren „Linia Bieszczadzkiej Kolejki Leśnej”.

W związku z powyższym dla terenu oznaczonego, jako Nr 1 w uchwale o przystąpieniu do zmiany
planu, zaistniała konieczność dokonania Zmiany Nr 1/2023 Studium. Zatem prowadzona będzie
procedura równoległa Zmiany Nr 1/2023 Studium, w celu doprowadzenia do zgodności ustaleń
zmienianego studium z ustaleniami bieżącej zmiany planu miejscowego. Natomiast dla terenu
oznaczonego, jako Nr 2 w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu, nie ma konieczności zmiany
studium.

6. Wnioski wynikające z Ekofizjografii podstawowej.

Ekofizjografia podstawowa dla terenu objętego projektem zmiany planu miejscowego nie została
sporządzona na etapie poprzedzającym podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania Zmiany
MPZP.

Ekofizjografia zostanie sporządzona, na początku toku formalno-prawnego, a wnioski z niej wynikające
zostaną uwzględnione w projekcie nowego zmienionego planu miejscowego, na dalszym etapie prac
planistycznych.

7. Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną

Teren objęty Zmianą Nr 1/2023 planu miejscowego jest wyposażony w sieć kanalizacyjną,
wodociągową i elektryczną, które będą wymagały przebudowy.

Przed teren objęty zmianą przebiega sieć kanalizacyjna Ø 300, która jest wystarczająca do realizacji
inwestycji, ale koliduje z planowaną lokalizacją obiektów budowlanych.

Przed teren objęty zmianą przebiega sieć wodociągowa Ø 60 i 63, która jest wystarczająca do realizacji
inwestycji, ale koliduje z planowaną lokalizacją obiektów budowlanych.

8. Warunki wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych
(j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 7 w/w ustawy, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze
i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w trybie
właściwej ustawy.

Teren objęty granicami opracowania nie stanowi gruntów rolnych pochodzenia organicznego ani też
gruntów leśnych podlegających ochronie prawnej.

Po dokonaniu analizy pełnych wypisów z ewidencji gruntów, należy stwierdzić, iż w obszarze
opracowania nie znajdują zastosowania przepisy w/w ustawy, w zakresie konieczności dokonania zmiany
przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, na cele nierolnicze i nieleśne. Nie zachodzi potrzeba
uzyskania zgody właściwego organu, o której mowa w powołanych wyżej przepisach prawa.

9. Warunki wynikające z pozostałych przepisów szczególnych.

W granicach planowanych do opracowania zmiany planu miejscowego, znajdują zastosowanie przepisy
szczególne, wynikające z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale
społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2022r.,
poz. 1029 z późn. zm.), ze względu na lokalizację i zakres opracowania.

10. Informacja o dostępnych materiałach geodezyjnych

Dla obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego została zakupiona mapa ewidencji gruntów oraz mapa zasadnicza w Państwowym Powiatowym Ośrodku Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej w Lesku w skali 1:1000. Został zakupiony pełny wypis z ewidencji gruntów dla działki inwestycyjnej.

11. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.*).

Nowa funkcja terenu zostanie określona w dokumentacji urbanistycznej obejmującej:

- rysunek planu,
- uchwałę Rady Gminy Cisna, w sprawie uchwalenia zmiany planu,
- prognozę oddziaływania na środowisko,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zmianie planu miejscowego należy spełnić wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wynikającym z charakteru planu, w tym jego funkcji podstawowej oraz przepisów odrębnych, biorąc pod uwagę dotychczasowe zmiany planu i przyszłą redakcję tekstu jednolitego planu zmienianego.

12. Informacja o skutkach prawnych uchwalenia Zmiany Nr 1/2023 MPZP.

Po uchwaleniu przedmiotowej zmiany planu wartość nieruchomości, których funkcja zostanie zmieniona, wzrośnie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze analizowanym nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

13. Informacje dodatkowe.

Na obszarze objętym granicami opracowania Zmiany Nr 1/2023 MPZP, istnieje potrzeba sporządzenia zmiany o funkcji zgodnej z funkcją określoną w równoległe prowadzonej Zmianie Nr 1/2023 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cisna, w granicach określonych przerywaną linią przerywaną koloru czarnego określającą teren Nr 1 w uchwale o przystąpieniu, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz z uwagi na obowiązujące przepisy prawne. Natomiast dla terenu Nr 2 oznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, nie zachodzi potrzeba zmiany Studium.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego terenu w kontekście istniejących uwarunkowań i przepisów prawnych, Wójt Gminy Cisna postanowił przedłożyć Radzie Gminy Cisna projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 1/2023 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, „Cisna 1/2004” i rozpocząć procedurę formalno-prawną opracowania dokumentów planistycznych, o ile Rada Gminy podejmie stosowną uchwałę.

WÓJT

mgr Renata Szczepańska