



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 14 stycznia 2019 r.

Poz. 329

UCHWAŁA NR III/39/18 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE

z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017”.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami.

RADA MIEJSKA W RYMANOWIE uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017” zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 20,0 ha położony w miejscowości Bałucianka.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń;

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem na teren rolniczy.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 3. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R1, o powierzchni 20,0 ha.

2. W terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej np. w postaci ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, konnych, tras narciarstwa biegowego, deszczochronów, ambon widokowych.

3. W przypadku deszczochronów i ambon widokowych powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 m².

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 10,0 m npt.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

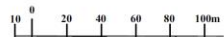
**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Rymanowie**

Andrzej Pitrus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"Balucianka 1/2017"

RYСУNEK PLANU
 SKALA 1 : 2000

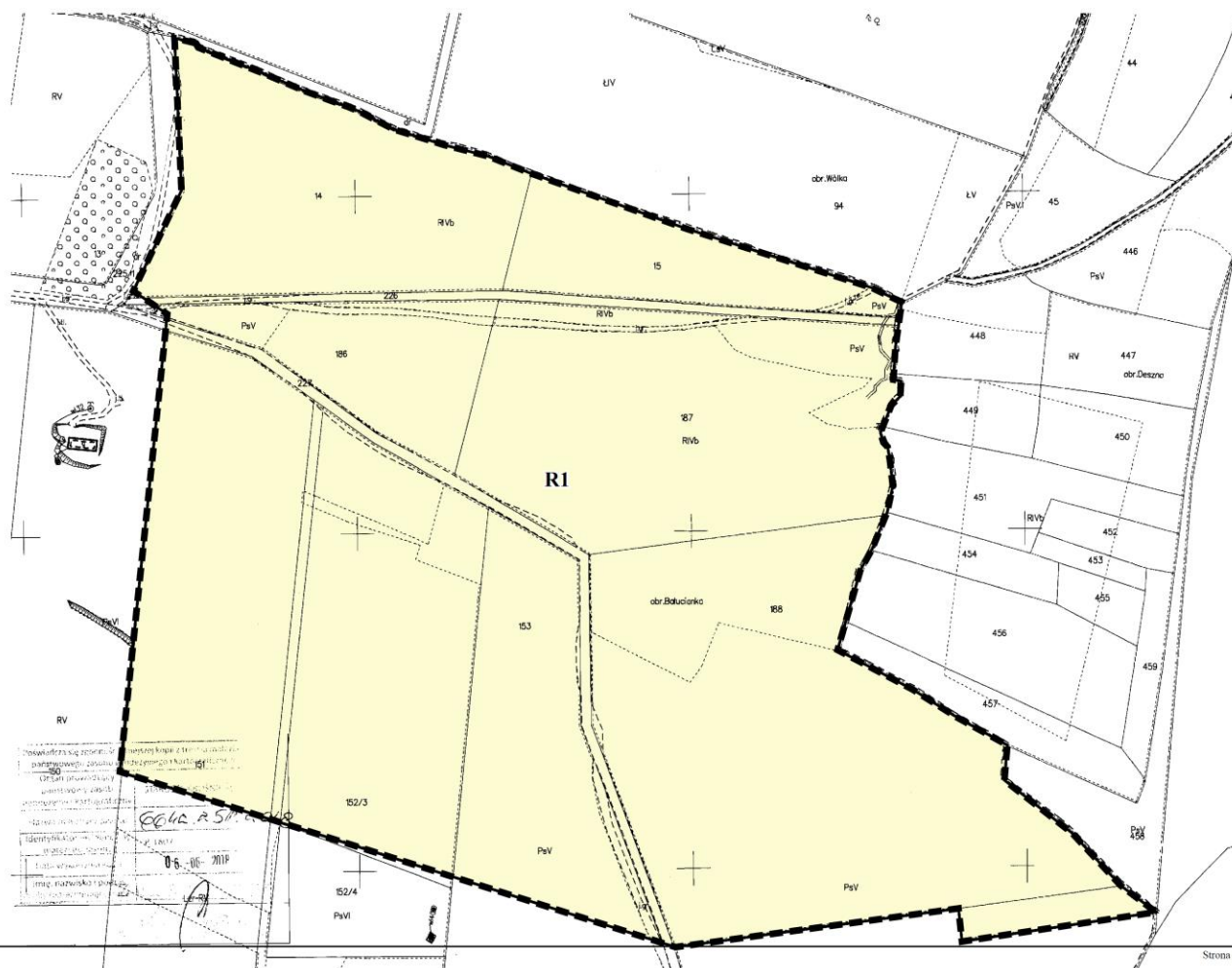
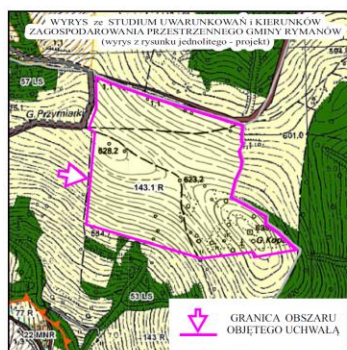
Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR III/39/18 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
 z dnia 18 grudnia 2018 r.

**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- R1** TEREN ROLNICZY

INFORMACJA:

Cały obszar planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz w obszarze Natura 2000 Rymanów (PLH180016) i strefie "C" ochrony uzdrowiskowej Uzdrawiska Rymanów-Zdrój.



Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Miejską w Rymanowie ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 17 lipca 2017 r. UCHWAŁY NR XL/375/17 RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017” 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 planu a ustalenia planu są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów. W trakcie opracowania projektu planu stwierdzono, że przewidywane w planie rozwiązania nie są jednak zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Rymanów, przystąpiono więc do opracowania zmiany Studium. Celem opracowania MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” jest wykluczenie możliwości niekontrolowanego zainwestowania obszaru objętego planem. Obecnie tereny te są terenami rolniczymi, przez które przebiega istniejący szlak widokowy pomiędzy wzniesieniami „Przymiarki” i „Kopa”. Ponadto obszar ten objęty jest Specjalnym Obszarem Ochrony Rymanów (PLH180016), położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój. Mając na uwadze walory przedmiotowego obszaru, podstawowym przeznaczeniem określonym w planie jest teren rolniczy oznaczony symbolem R1, o powierzchni 20,0ha. W terenie tym dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej, np. w postaci ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, konnych, tras narciarstwa biegowego, deszczochronów, ambon widokowych. 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 Krośnie. 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 planu - *w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, brak więc przedmiotowego załącznika.*

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 nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.*

Projekt MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. Był wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Ze względu na brak zainteresowania w przedmiotowej sprawie (obecny projektant i przedstawiciele Urzędu Gminy) do dyskusji nie doszło. W czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga. 2

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 r. z późn. zm. W Studium obszar objęty planem został określony jako „tereny rolne” oznaczone symbolem 143.1R. MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów, tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) 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). Procedura sporządzania zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane. 3

UZASADNIENIE do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BAŁUCIANKA 1/2017” 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;

Ustalone projektem planu przeznaczenie, dopuszczone zagospodarowanie wraz z parametrami kształtowania zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych oraz w przypadku tego planu przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, w obszarze Natura 2000 Rymanów (PLH180016) oraz w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej. Ustalenia projektu planu w zakresie zasad zagospodarowania i parametrów kształtowania zabudowy uwzględniają położenie w obszarach prawnie chronionych i w strefie „C”. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w zmianie planu jego ustaleń. Kształtowanie walorów krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w planie;

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

Przeznaczenie obszaru planu na teren rolniczy z dopuszczeniem wyłącznie lokalizacji infrastruktury technicznej i lokalizacji urządzeń infrastruktury turystycznej, np. w postaci ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, konnych, tras narciarstwa biegowego, deszczochronów, ambon widokowych nie będzie miało ujemnego wpływu na środowisko, w tym gospodarowanie 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161). Nie dotyczy terenu objętego planem;

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 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

Nie dotyczy przedmiotowego planu - analiza ustaleń projektu planu dowodzi, że w wyniku jego realizacji na omawianym terenie, nie wystąpią zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; 4

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Przeznaczenie terenu w planie jest zgodne z faktycznym sposobem użytkowania dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu dla którego jest sporządzany. Jednak ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe, takie przeznaczenie i zagospodarowanie obszaru objętego planem ochroni go przed niekontrolowanym zagospodarowaniem.

7) prawo własności;

Regulacje zawarte w planie nie naruszają prawa własności – przeznaczenie określone w planie jest zgodne z faktycznym sposobem użytkowania. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Ustalenia planu nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W trakcie procedury planistycznej dokonano uzgodnień z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

9) potrzeby interesu publicznego

MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny.

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

Zapisy MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej. W planie 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 planu wynika z przepisów art. 17 pkt. 1 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. W trakcie procedury planu miejscowego Burmistrz Gminy Rymanów, 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 miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów.,

- informację o wyłożeniu projektu MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt 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 planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Rymanów oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Rymanów.

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.

Nie dotyczy przedmiotowego planu. 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 5

i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Celem sporządzenia MPZP „BAŁUCIANKA 1/2017” było wykluczenie możliwości niekontrolowanego zainwestowania obszaru objętego planem. Obecnie tereny te są terenami rolniczymi, przez które przebiega istniejący szlak widokowy pomiędzy

wzniesieniami „Przymiarki” i „Kopa”. Ponadto obszar ten objęty jest Specjalnym Obszarem Ochrony Rymanów (PLH180016), położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego oraz w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Rymanów Zdrój. Mając na uwadze walory środowiskowe przedmiotowego obszaru, przeznaczeniem określonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia tego planu, jak i w samym planie jest teren rolniczy oznaczony symbolem R1, o powierzchni 20,0ha z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury turystycznej. Przy opracowaniu planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp). Na etapie składania wniosków do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej – dotyczył przeznaczenia działki nr 152/3 na cele rekreacji indywidualnej. Ze względu na powyższe uzasadnienie, rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Rymanów wniosek został rozpatrzony negatywnie – nieuwzględniony. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu 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 (...).* Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotem planu nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową odstąpiono od uzasadnienia tego tematu. *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 Burmistrz Gminy Rymanów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rymanów wraz z oceną aktualności obowiązujących planów miejscowych i obowiązującego studium za okres od 2011 roku do września 2014. Rada Miejska w Rymanowie dnia 24 października 2014 r. podjęła uchwałę Nr LVIII/598/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rymanów. We wnioskach końcowych analizy, jak również w ustaleniach uchwały stwierdza się aktualność obowiązującego SUiKZP Gminy Rymanów uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2004 r. i potrzebę opracowania kompleksowej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW ZDRÓJ” i Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „RYMANÓW”, a następnie do sukcesywnego opracowania planów dla pozostałych miejscowości gminy. W czasie procedowania zmiany planu, stosownie do przywołanego powyżej przepisu, Burmistrz Gminy Rymanów dokonał kolejnej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Rymanów oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów. Rada Miejska w Rymanowie dnia 28 września 2018 r. podjęła uchwałę Nr LX/577/18 w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów.

We wnioskach końcowych analizy, jak również w ustaleniach uchwały stwierdza się aktualność obowiązującego SUiKZP Gminy Rymanów uchwalonego Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2004 r., jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz z punktu widzenia przyszłych możliwości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy. Należy jednak rozważać możliwość wprowadzania wnioskowanych zmian, mając na względzie z jednej strony realizację zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców gminy, właścicieli terenów w gminie, czy innych potencjalnych inwestorów, a z drugiej strony jako realizację inwestycji 6

publicznych na różnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej stymulujących szeroko rozumiany rozwój gminy. *Ad 3 wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy* Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała żadnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenia planu nie wpłyną na wzrost dochodów gminy, ani nie będą skutkowały obciążeniem budżetu gminy. Natomiast do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenu w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.