

UCHWAŁA NR IV/22/06
RADY GMINY SOLINA
z dnia 28 grudnia 2006 roku

w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Uzdrowiska Polańczyk.

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), Rada Gminy Solina, uchwała:

§ 1

1. Przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla uzdrowiska Polańczyk, obejmującego miejscowości Polańczyk i Myczków w ich granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru obejmującego „Wyspę Energetyk” oraz fragment miejscowości Solina, obejmujący wody Zalewu Solińskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym integralną część Uchwały;
2. „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”, opracowana przed podjęciem niniejszej uchwały stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje obowiązkowy zakres ustaleń planu określony w art. 15 ust. 2 i art. 15 ust. 3 pkt.2 i 5, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).

§ 2

Wykonanie uchwały zlecić Wójtowi Gminy Solina.

§ 3

1. Uchwała podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz jednostek pomocniczych Gminy w Polańczyku, Myczkowie i Solinie.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Solina

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR IV/22/06
RADY GMINY SOLINA
z dnia 28 grudnia 2006 roku

w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Uzdrowiska Polańczyk.

Obszar proponowany do objęcia w/w planem obejmuje tereny uzdrowiska w granicach strefy C o pow. 1117 ha, tj. miejscowości Polańczyk z wyłączeniem obszaru obejmującego „Wyspę Energetyk” i Myczków oraz fragment miejscowości Solina, z której to miejscowości obejmuje tylko wody Zalewu Solińskiego, usytuowanego w środkowej części Gminy Solina, .

Z uwagi na fakt, iż omawiany teren jest objęty obszarem i terenem górniczym, zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 roku, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru. Również ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowiskowych z 28 lipca 2005 roku, zobowiązuje Gminę, która uzyskała status uzdrowiska, do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie do 2 lat od dnia uzyskania statusu.

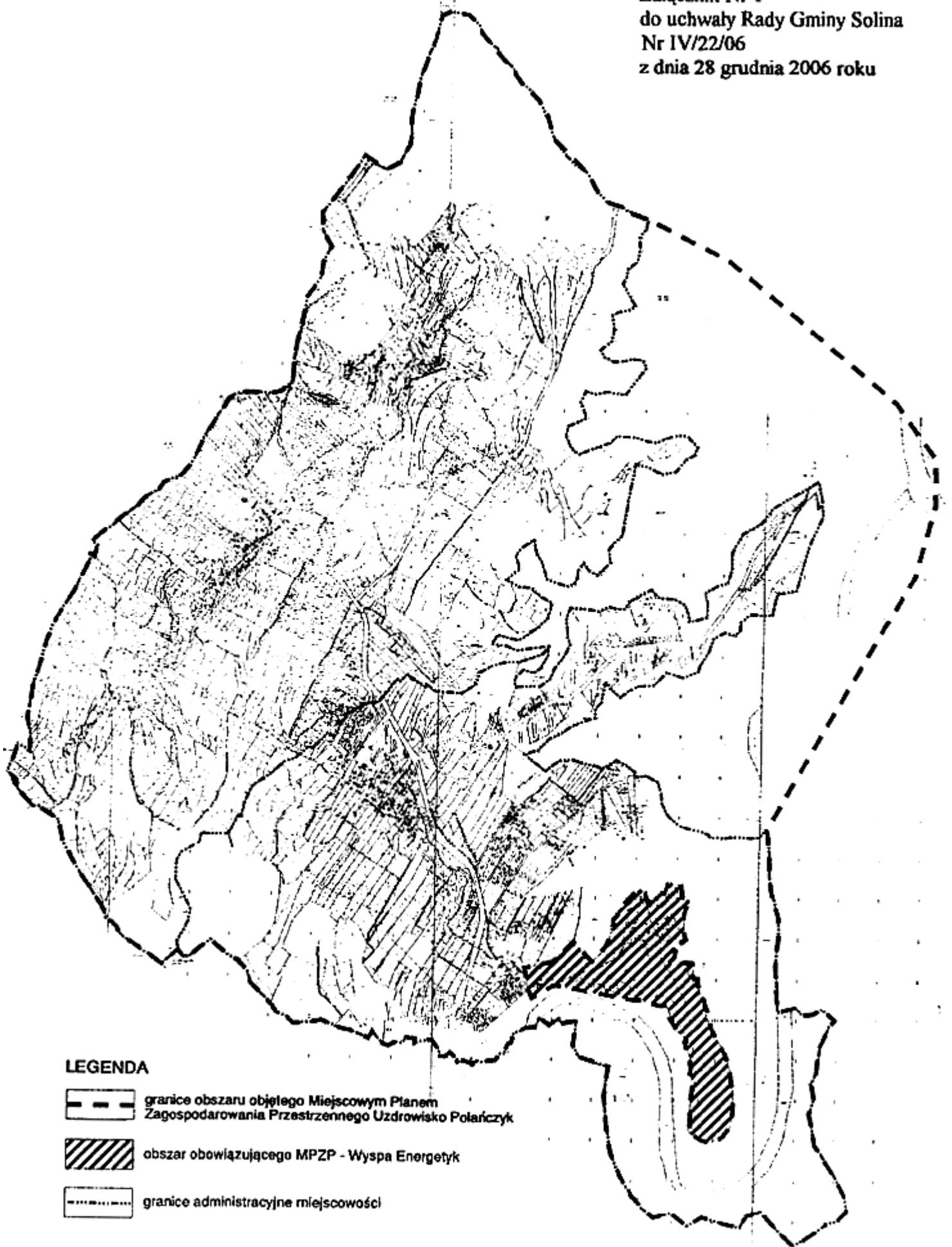
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 14 ust. 5 wprowadziła obowiązek wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i analizy stopnia zgodności przewidywanych w planie rozwiązań, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przed podjęciem przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia każdego planu. Zgodnie z art. 20 w/w ustawy, który m.in. mówi, iż plan miejscowy, uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, nie można uchwalić planu, który byłby sprzeczny z ustaleniami studium. Ponieważ przewidywane przeznaczenie terenów, polegające na przeznaczeniu ich na cele związane m.in. z funkcjami usługowymi, w tym rekreacyjno – turystyczną i uzdrowską oraz funkcją mieszkaniową, jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solina, dlatego Rada Gminy może podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska Polańczyk.

Opracowana przed podjęciem niniejszej uchwały, zgodnie z art.14 ust.5. „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”, stanowiąca załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, jednoznacznie wykazała, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest w pełni uzasadnione. Opracowanie w/w planu i prawne usankcjonowanie terenów do zainwestowania wyznaczonych w „Studium...”, stworzy warunki do inwestowania i przyciągnie inwestorów, ułatwi zagospodarowanie i uporządkowanie strefy „A” Uzdrowiska Polańczyk oraz prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej w uzdrowisku, a także rozwój sportu, turystyki i wypoczynku.

Plan znacznie przyspieszy dojście inwestorom do pozwolenia na budowę oraz da im gwarancję stabilności przeznaczenia sąsiedniego terenu, co jest istotne zarówno w uzdrowisku Polańczyk, jak i w miejscowościach wypoczynkowych.

Nie proponuje się wyłączenia z granic opracowania planu miejscowego dla Uzdrowiska Polańczyk obowiązujących planów z wyjątkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wyspa Energetyk”, który proponuje się wyłączyć z obszaru wskazanego do objęcia planem.

Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Solina
Nr IV/22/06
z dnia 28 grudnia 2006 roku



A N A L I Z A
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENEGO
UZDROWISKO POLAŃCZYK - GMINA SOLINA

oraz

STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH W PLANIE
ROZWIĄZAŃ, Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOLINA

OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. **MARIA MODZELEWSKA**
mgr inż. arch. **KATARZYNA SALABURA**
mgr inż. arch. **KAMILA MAŁECKA**

OPRACOWANIE GRAFICZNE:
tech. **JOANNA BABIARZ**

NOWY SĄCZ – listopad/grudzień 2006

Niniejsze opracowanie zawiera:

I. WPROWADZENIE.

II. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU DLA UZDROWISKA POLAŃCZYK:

- a. Analiza obowiązujących przepisów prawa;
- b. Charakterystyka obszaru proponowanego do objęcia planem i powiązań funkcjonalno - przestrzennych;
- c. Ocena wniosków zgłoszonych przez właścicieli i inwestorów;
- d. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2003 -2006;
- e. Ocena przewidywanych działań, w tym realizacji inwestycji celu publicznego oraz prowadzonej polityki przestrzennej przez Urząd Gminy Solina z siedzibą w Polańczyku, na obszarze proponowanym do objęcia planem;
- f. Wnioski.

III. ANALIZA ZASAD ZAGOSPODAROWANIA STREF OCHRONNYCH A, B I C, w kontekście nowej ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

IV. ANALIZA UCHWAŁ RADY GMINY SOLINA, w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Polańczyk i Myczków.

V. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH W PLANIE ROZWIĄZAŃ, Z USTALENIAMI STUDIUM;

VI. USTALENIE MATERIAŁÓW GEODEZYJNYCH DO OPRACOWANIA PLANU;

VII. USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH;

VIII. PODSUMOWANIE – REKOMENDACJE DLA RADY GMINY.

I. WPROWADZENIE.

Niniejsza analiza została wykonana na podstawie art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), przed podjęciem przez Radę Gminy Solina, w trybie w/w ustawy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Uzdrowiska Polańczyk.

W w/w ustawie wprowadzono obowiązek przygotowania stosownych materiałów dla Rady Gminy, przed podjęciem uchwały w sprawie opracowywania planu, jednakże nie określono kiedy winno nastąpić uchwalenie tego planu, po podjęciu w/w uchwały. Art. 14 ust. 5 w/w ustawy, nakłada obowiązek wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analizy stopnia zgodności przewidywanych w planie rozwiązań, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przed podjęciem przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Zgodnie z art. 20 w/w ustawy, który m.in. mówi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, nie można uchwalić planu, który byłby sprzeczny z ustaleniami studium.

W wyniku niniejszej analizy określony został zasięg przestrzenny obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych i prowadzonej przez Gminę polityki przestrzennej na przedmiotowych terenach.

Urząd Gminy Solina nie podjął jeszcze żadnych prac związanych z opracowaniem w/w planu, za wyjątkiem zlecenia wykonania Opracowania ekofizjograficznego oraz pozyskania map zasadniczych i map ewidencyjnych z zasobu Starosty Leskiego.

Warunkiem podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do opracowania planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, jest wykonanie „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Natomiast zupełnie odrębnym zagadnieniem jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, służąca ocenie aktualności studium i planów miejscowych, wykonywana, zgodnie z art. 32 w/w ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

II. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU DLA TERENÓW UZDROWISKA POLAŃCZYK.

a. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA;

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala w art. 14 ust. 7, iż „Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne”.

Natomiast ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z 28 lipca 2005 roku, w art. 38 ust. 2, zobowiązuje Gminę, która uzyskała status uzdrowiska, do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie do 2 lat od dnia uzyskania statusu. Mimo, iż lecznictwo uzdrowiskowe zaczęło się rozwijać w Polańczyku w 1974 roku, to sama miejscowość, została uznana za uzdrowisko dopiero w 1999 roku, uzyskując status uzdrowiska Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27 stycznia 1999 r. (Dz. U. nr 10 poz. 93.).

Statut uzdrowiska, jako tymczasowy, został uchwalony przez Radę Gminy Solina Uchwałą Nr XXXIII/507/06 dnia 30 marca 2006 roku i zmieniony 1 września 2006 roku, Uchwałą Nr XXXVIII/569/06.

Statut na obszarze Uzdrowiska Polańczyk wydziela strefy ochronne:

1. strefa „A” - o pow. 104 ha, w granicach części miejscowości Polańczyk;
2. strefa „B” - o pow. 272 ha, w granicach części miejscowości Polańczyk i części miejscowości Myczków;
3. strefa „C” - o pow. 1117 ha, w granicach miejscowości Polańczyk i Myczków oraz miejscowości Solina, w której to miejscowości obejmuje tylko wody zalewu Solińskiego.

Statut ustala zakazy obowiązujące w w/w strefach i czynności w nich zabronione oraz wskaźniki terenów zielonych i powierzchnie nowo wydzielanych działek. Statut określa również kierunki leczenia w Uzdrowisku Polańczyk.

Na obszarze Uzdrowiska Polańczyk, znajdują się udokumentowane złoża surowców leczniczych, takie jak:

1. złożę IG-1 w miejscowości Polańczyk (wody wodorowęglanowo – sodowe, jodkowe i borowe);
2. złożę IG-2 w miejscowości Polańczyk (wody chlorkowo-wodorowęglanowo – sodowe, bromkowe, jodkowe, fluorkowe i borowe).

W/w złoża zaliczone zostały do wód leczniczych o szczególnych walorach, dla których ustalony został obszar górniczy i teren górniczy „Polańczyk”, w koncesji Nr 8/2000 z dnia 31 lipca 2000 roku, udzielonej przez Ministra Środowiska, na wydobywanie wód leczniczych.

Z uwagi na utworzony obszar górniczy, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo Geologiczne i Górnicze (tj. Dz. U. z 2005 Nr 228, poz. 1947 ze zmianami), istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru.

W kontekście powyższego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy opracować dla obszaru w granicach strefy ochronnej „C”, obejmującej miejscowości: Polańczyk i Myczków, w ich granicach administracyjnych oraz fragment miejscowości Solina, ale obejmujący tylko tereny Zalewu Solińskiego.

b. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA PLANEM I POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH.

Obszar objęty analizą stanowią miejscowości Polańczyk i Myczków w ich granicach administracyjnych, położone w środkowej części gminy Solina oraz fragment miejscowości Solina, obejmujący tylko wody Zalewu Solińskiego. Miejscowości Polańczyk i Myczków od strony wschodniej sąsiadują bezpośrednio z terenem zbiornika Zalewu Solińskiego, od północnego-wschodu z miejscowością Solina, od północno-zachodu z miejscowością Berezka, od zachodu z Wolą Matiaszową, od południa z miejscowością Rybne.

Istniejące na obszarze opracowania szlaki komunikacyjne to droga wojewódzka nr 984 relacji Hoczewa - Czarna oraz droga wojewódzka nr 895 relacji Uherece Mineralne - Myczków.

Obie miejscowości zaopatrywane są w wodę z powierzchniowego ujęcia wody w Polańczyku. Natomiast tylko Polańczyk posiada oczyszczalnię ścieków i wszystkie obiekty podłączone są do kanalizacji sanitarnej.

Gmina nie posiada składowiska odpadów, ale prowadzi zorganizowaną zbiórkę odpadów komunalnych. Odpady komunalne wywożone są do Gminy Ustrzyki Dolne, na istniejące składowisko odpadów komunalnych.

Przez Gminę, poprzez Polańczyk przebiega kabel światłowodowy z Leska do Wołkowyi a przez Myczków przebiega linia energetyczna 110 kV. Obie miejscowości są częściowo zgazyfikowane. Na obszarze objętym analizą brak jest centralnych systemów ciepłowniczych, za wyjątkiem kotłowni w osiedlu Panorama, a obiekty ogrzewane są z własnych, indywidualnych kotłowni. Nie przewiduje się zbiorowego zasilania miejscowości w energię ciepłą.

Polańczyk jest miejscowością uzdrowiskową, a Myczków w całości znajduje się w zasięgu stref ochronnych uzdrowiska (strefy B i C). Cała baza sanatoryjno – wypożyczkowa zlokalizowana w miejscowości Polańczyk, znajduje się na wąskim, nasłonecznionym i dobrze przewietrzanym półwyspie, wcinającym się głęboko w wody Jeziora Solińskiego. Polańczyk jest uzdrowiskiem podgórskim, położonym na wysokości ok. 440 m n.p.m. W ramach Uzdrowiska Polańczyk, statut uzdrowiska wyodrębnia 3 strefy ochrony uzdrowiskowej.

Strefa „A” obejmuje rejon półwyspu, w granicach części miejscowości Polańczyk, strefa „B” rejon półwyspu i ścisłego nadbrzeża ograniczony liniami dróg wojewódzkich 984 i 895, czyli część miejscowości Polańczyk i Myczków, natomiast strefa „C” obejmuje cały obszar miejscowości Polańczyk i Myczków w ich granicach administracyjnych, i jednocześnie pokrywa się z granicą obszarów proponowanych do objęcia opracowaniem planu. W obszarze strefy „C” znajduje się również fragment miejscowości Solina, obejmujący jedynie wody Jeziora Solińskiego.

Pomimo, iż faktycznie lecznictwo uzdrowiskowe zaczęło funkcjonować w Polańczyku już w 1974 roku, uzyskał on statut uzdrowiska dopiero w 1999 r., a Koncesję nr 8/2000 na wydobywanie wód leczniczych ze złoża „Polańczyk” uzyskał Gminny Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Polańczyku w dniu 31.07.2000 r. Na terenie uzdrowiska występują wody mineralne wodorowęglanowo - sodowe: jodkowe I borowe, wykorzystywane dla potrzeb kuracji pitnej i kąpielii leczniczych, przy leczeniu wspomagającym: schorzeń narządu ruchu, schorzeń górnych dróg oddechowych oraz chorób układu wydzielenia wewnętrznego i przemiany materii.

Na bazę sanatoryjno-wypoczynkową składają się zlokalizowane na półwyspie ośrodki wypoczynkowe „Jawor”, „Relavia”, „Szymon”, „Unitra” oraz liczne obiekty sanatoryjne, m.in.: „Atrium”, „Dedal”, „Ela”, „Plon” i „Solinka” z własnym zakładem przyrodolecznictwem. W obiektach sanatoryjnych znajdują się pijalnie wód leczniczych z gabinetami zabiegowymi, w których może się leczyć łącznie około 900 osób. Niestety w większości ośrodki sanatoryjne i wczasowe nie są dostosowane do walorów krajobrazowych pod względem architektonicznym. Stanowią zdecydowany dysonans w krajobrazie, łagodzony jedynie ich położeniem w kompleksach zieleni. W ramach uzdrowiska, do urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego możemy zaliczyć Jaskinię Solną (w sanatorium „Plon”), Park Zdrojowy, deptak spacerowy, ścieżki ruchowo - piesze i trasy rowerowe. Zaplecze dla turystyki i rekreacji tworzą również liczne pensjonaty i pola namiotowe oraz zlokalizowane wzdłuż brzegów zbiornika solińskiego przystanie żeglarskie, wypożyczalnie sprzętu wodnego i łowiska.

Poza obszarem półwyspu w Polańczyku, tereny zainwestowane koncentrują się wzdłuż istniejących dróg wojewódzkich i gminnych. Są to przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa gospodarstw rolnych i agroturystycznych. Przy drogach głównych występują również nieliczne usługi podstawowe, głównie wbudowane w budynki mieszkalne.

Z usług publicznych, występują obiekty takie jak: kościół parafialny, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej i banki w Polańczyku, kościół parafialny, cerkiew i schronisko PTSM w Myczkowie, ośrodki zdrowia i posterunki policji w Polańczyku i Myczkowie, szkoła, przedszkole, biblioteka w Myczkowie i Polańczyku, urząd gminy, przedszkole, poczta, WOPR oraz gminny ośrodek pomocy społecznej, gminy ośrodek kultury i turystyki, gminny zakład komunalny w Polańczyku.

W obszarze opracowania nie ma zakładów przemysłowych, za wyjątkiem piekarni w Polańczyku.

Zdecydowaną większość obszaru opracowania zajmują duże kompleksy terenów leśnych i rolnych, o cennych walorach przyrodniczych (zróżnicowanie drzewostanów) i krajobrazowych, wynikających z urozmaiconej rzeźby terenu, stanowiące duży potencjał turystyczny i rekreacyjny, dotychczas niewykorzystany.

Przez obszar ten, poza istniejącymi drogami przebiegają nieliczne znakowane szlaki piesze turystyczne i lokalne, ścieżki dydaktyczne, szlak konny i szlak rowerowy. W Polańczyku znajduje się również orczykowy wyciąg narciarski.

Teren opracowania objęty jest konserwatorską ochroną przyrody tj.: Wschodnio-beskidzkim Obszarem Chronionego Krajobrazu utworzonym Rozporządzeniem Nr 54/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 30.05.2005 r. (Dz. U. Woj. Podkarpackiego Nr 80 poz.1355 z późn. zm.).

c. OCENA WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH PRZEZ WŁAŚCICIELI I INWESTORÓW:

Dla potrzeb niniejszej analizy nie zostały przez Gminę przekazane żadne pisemne wnioski od inwestorów prywatnych. Wiadomo jednak, iż opracowanie w/w planu i prawne usankcjonowanie terenów do zainwestowania wyznaczonych w „Studium...”, stworzy warunki do inwestowania i przyciągnie inwestorów oraz uaktywni część właścicieli gruntów do podjęcia stosownych kroków w zakresie nowych inwestycji. Przede wszystkim ułatwi zagospodarowanie i uporządkowanie samego Uzdrowiska Polańczyk, czyli strefy „A”. Ułatwi również, w koegzystencji z lecznictwem uzdrowskim, rozwój turystyki na tym terenie, dla rozwoju której doskonale warunki stwarza m.in. położenie Gminy nad Zalewem Solińskim.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solina, miejscowości Polańczyk i Myczków, położone są w obszarze o dominacji funkcji usług turystycznych, lecznictwa uzdrowskiego i osadnictwa. Ponieważ jest to istniejące uzdrowisko, zgodnie z ustaleniami studium, cały obszar przewidziany jest do obowiązkowego objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też, jak też z uwagi na Ustawę o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, a także Ustawę Prawo geologiczne i górnicze, konieczne jest szybkie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu.

Po opracowaniu planu Uzdrowiska Polańczyk, pojawią się możliwości do dalszego inwestowania na omawianym obszarze, zaistnieje możliwość stworzenia nowych miejsc pracy oraz unowocześnienia i uporządkowania struktury przestrzennej uzdrowiska.

Zwiększenie zatrudnienia, wpłynie w wymierny sposób na dochody Gminy Solina (podatek od nieruchomości, podatek od działalności gospodarczej, podatek docho-

dowy), co w świetle chociażby wysokiej stopy bezrobocia jest bardzo istotne dla poprawy sytuacji na rynku pracy i dla dalszego rozwoju gminy oraz zwiększenia jej atrakcyjności turystycznej.

d. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2003 – 2006.

W obszarze proponowanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wydano łącznie 103 decyzje o warunkach zabudowy w latach 2003 – 2006. W roku 2003 – 25 decyzji, w 2004 – 56 decyzji, w 2005 – 27 decyzji i w 2006 – 20 decyzji (do miesiąca października).

Dotyczyły one zarówno realizacji nowych inwestycji, jak też rozbudowy czy przebudowy istniejących obiektów, przede wszystkim jednak budownictwa mieszkaniowego, (44 decyzje), rekreacyjnego (24 decyzje) oraz bazy wypoczynkowo -sanatoryjnej i usługowej (28 decyzji).

Wystąpiła natomiast stosunkowo duża ilość wydanych decyzji dotyczących inwestycji celu publicznego, mimo, iż dotyczyły one tylko dwóch miejscowości. Wydano m.in. decyzje na budowę boisk sportowych i kortów tenisowych, domu zdrojowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej, energetycznej i gazowej, a także oświetlenia. Wydano również decyzję na budowę połączeń teletechnicznych i łączy radiolinii.

Tak duża ilość wydanych decyzji, związanych z procesem inwestycyjnym, jest kłopotliwa zarówno dla Urzędu Gminy jak i inwestorów, ponieważ wydłuża drogę do pozwolenia na budowę. Plan miejscowy znacznie przyspieszy osiągnięcie przez inwestorów etapu pozwolenia na budowę oraz da im pewną gwarancję stabilności przeznaczenia sąsiedniego terenu, co jest istotne zarówno przypadku miejscowości uzdrowiskowych, jak i wypoczynkowych. Da również możliwość prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej w uzdrowisku.

e. OCENA PRZEWIDYWANYCH DZIAŁAŃ, W TYM REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ PROWADZONEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ PRZEZ URZĄD GMINY SOLINA, NA OBSZARZE PROPONOWANYM DO OBJĘCIA PLANEM.

Na obszarze przewidywanym do objęcia planem, Władze Gminy podejmowały ostatnio działania w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego związane głównie

z przebudową i budową dróg gminnych. Pozostałymi, równie ważnymi dla funkcjonowania i rozwoju gminy inwestycjami, były: budowa wodociągu i zespołu szkół w Myczkowie (szkoła podstawowa i gimnazjum) oraz kanalizacji w Polańczyku.

Budżet gminy w związku z uchwaleniem omawianego planu, poza kosztami jego opracowania, poniesie koszty związane z dalszą realizacją dróg gminnych – dojazdowych i wewnętrznych oraz rozbudową systemów infrastruktury technicznej. Istotnym dla wizerunku Uzdrowiska Polańczyk, będzie również przebudowa Parku Zdrowego i urządzenie innych zespołów zieleni urządzonej.

Rada Gminy przystępując do opracowania planu na analizowanym obszarze, bierze na siebie obowiązek wynikający z przeznaczania nowych terenów do zainwestowania, a związany przede wszystkim z uzbrojeniem w/w terenów i wypłatą ewentualnych odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości a także odszkodowań z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy oraz pobrania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zwanych opłatami planistycznymi.

Wysokość kosztów uzależniona będzie od przyjętej przez Władze Gminy polityki w tym zakresie i zostanie określona na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w Prognozie skutków finansowych jego uchwalenia. Pomoże ona Radzie Gminy w ocenie wykonalności planowanych przedsięwzięć z punktu widzenia technicznego i ekonomicznego, a tym samym ocenie możliwości uzyskania zysków dla samorządu gminnego zlecającego wykonanie planu. Może również wpłynąć na zmianę ustaleń planu niekorzystnych dla prowadzonej przez Gminę polityki przestrzennej, poprzez odpowiednie ich modyfikowanie, lub nawet rezygnację z niektórych zapisów.

f. WNIOSKI.

Konieczne jest przystąpienie do opracowania omawianego planu, dla części gminy Solina, obejmującej Uzdrowisko Polańczyk, tj. miejscowości Polańczyk, Myczków i fragment Soliny, w granicach jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Stworzenie warunków do inwestowania oraz uzbrojenia terenów, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Solina, jest możliwe wyłącznie po opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W świetle przewidywanych zmian legislacyjnych (projekt nowej ustawy znajduje się w Sejmie), nie zachodzi obawa, iż przedmiotowa Uchwała Rady Gminy będzie sprzeczna z „nową ustawą”.

Ostateczną decyzję w tej sprawie winna podjąć Rada Gminy Solina.

III. ANALIZA ZASAD ZAGOSPODAROWANIA STREF OCHRONNYCH

A, B i C, w kontekście obowiązującej ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Podstawowymi czynnikami leczniczymi w lecznictwie uzdrowiskowym są wody lecznicze oraz warunki klimatyczne, w tym insolacyjne, termiczne i czystość powietrza, a także krajobraz. Ustanowienie na obszarze Uzdrowiska Polańczyk, zgodnie z Ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym stref ochronnych A, B i C, ma za zadanie ochronę czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych.

Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej to obszar, na którym odbywa się lub będzie się odbywał proces leczniczy i stanowi najbliższe otoczenie obiektów oraz urządzeń leczniczych.

Zgodnie z w/w ustawą obejmuje obszar, na którym znajdują się zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego (zakład przyrodolecznicy, pijalnie wód, inhalatoria, tężnie, łaźienki) oraz inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze pacjentów lub turystów. Ustawa dopuszcza w tej strefie realizację pensjonatów, restauracji lub kawiarni i rygorystycznie ustala udział procentowy terenów zielonych, wynoszący nie mniej niż 75% powierzchni całej strefy „A”.

Należy pamiętać, że im mniejszy obszar strefy „A”, tym surowsze rygory winny w niej panować. W Polańczyku, strefa ta jest niewielka, ale zgodna z zaleceniami Ministerstwa Zdrowia, które mówią o powierzchni co najmniej 80 -100 ha. Pomimo, iż w strefie „A” występują stosunkowo duże powierzchnie terenów leśnych, należy z pewnością powiększyć obszarowo Park Zdrojowy wraz z urządzeniami lecznictwa uzdrowiskowego takimi jak: deptak, ścieżki zdrowia i trasy spacerowe wyposażone w obiekty

i urządzenia małej architektury oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne dla aktywności ruchowej. Ponieważ specyficzny klimat „kurortu” tworzy tzw. deptak, koniecznym jest również realizacja placu centralnego uzdrowiska Polańczyk z urządzonymi promenadami spacerowymi.

W strefie „A” zakaz lokalizacji dotyczy m.in. zakładów przemysłowych, budownictwa wielo i jednorodzinne, pól biwakowych i campingowych, domków turystycznych i campingowych, targowisk, prowadzenia działalności rolniczej i trzymania zwierząt gospodarskich, organizacji rajdów samochodowych i motorowych, lokalizacji stacji paliw, składowisk odpadów, parkingów większych niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne oraz organizowania imprez masowych.

Strefa „B” ochrony uzdrowiskowej to obszar, który tworzy otulinę dla strefy „A” i ma na celu kształtowanie odpowiednich warunków środowiskowych uzdrowiska.

Zgodnie z w/w ustawą, strefa „B” obejmuje obszar przeznaczony dla obiektów, które nie mają negatywnego wpływu na uzdrowisko, czyli obiektów usługowych, turystycznych, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze. Tu mogą znajdować się sanatoria bez zakładów przyrodoleczniczych, pensjonaty, hotele itp. oraz obiekty i urządzenia związane z obsługą uzdrowiska i mieszkańców.

Ustawa określa udział procentowy terenów zielonych, wynoszący nie mniej niż 55% powierzchni całej strefy „B”. W strefie tej obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych, obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m², stacji paliw, urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, wycięcia lasów, pozyskiwania surowców mineralnych innych niż lecznicze, lokalizacji parkingów większych niż 50 miejsc postojowych. Dotychczasowe zainwestowanie strefy „B”, nie stwarza zagrożenia dla jej prawidłowego funkcjonowania i dalszego zagospodarowania.

Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej stanowi otulinę dla całego uzdrowiska.

Zgodnie z w/w ustawą obejmuje obszar, który ma wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych. To właśnie tu mogą znaleźć się tereny dla zróżnicowanej działalności gospodarczej,

za wyjątkiem nowych uciążliwych obiektów, w tym przemysłowych, a także urządzenia sportowe i rekreacyjne, odległe od strefy „A”, ale dostępne również dla kuracjuszy.

Polańczyk charakteryzuje się stosunkowo korzystnymi warunkami klimatycznymi (klimat umiarkowanie ciepły) i bioklimatycznymi, w tym dobrym stanem sanitarnym powietrza i wód, a tym samym spełnia warunki stawiane miejscowościom uzdrowskim w świetle przepisów prawa. Pod względem występowania zagrożeń środowiska, Gmina zawsze była zakwalifikowana do grupy, na terenie której praktycznie nie występują zagrożenia i ze względu na bardzo dobry stan środowiska, nie było potrzeby prowadzenia szczegółowych badań i pomiarów.

Prawdopodobnie stan powietrza atmosferycznego na terenie obu miejscowości jest zadowalający, ponieważ nie występują na nim znaczące emitory punktowe. Jedynym źródłem emisji, głównie tlenków azotu i pyłu zawieszonego są drogi wojewódzkie, które oddziałują na tereny bezpośrednio przy nich położone.

Nie notuje się również ponadnormatywnego hałasu, ponieważ brak jest dużych i uciążliwych zakładów przemysłowych. Jedynymi znaczącymi źródłami hałasu są drogi wojewódzkie, gdzie prawdopodobnie lokalnie występują ponadnormatywne przekroczenia, natomiast z dróg lokalnych nie notuje się zwykle ponadnormatywnych przekroczeń hałasu.

Dla rozwoju lecznictwa uzdrowskiego i wypoczynku, duże znaczenie mają również walory krajobrazowe i zasoby leśne, chronione m.in. poprzez zakazy ustalone w strefach ochronnych. Krajobraz Polańczyka, tak jak całe Bieszczady jest urozmaicony, charakteryzuje się wzniesieniami o wysokości do 600 m n.p.m. o bogatej szacie roślinnej, w części południowej pokrytymi głównie lasami buczyny karpackiej z domieszką jodły i jaworu. Walory krajobrazowe zdecydowanie wzbogaca Zalew Soliński.

Taki krajobraz wpływa kojąco na system nerwowy człowieka, co jest bardzo istotne w profilaktyce i lecznictwie uzdrowskim. Występujące na terenie opracowania główne typy siedliskowe lasu, z wyraźną przewagą buka, posiadają właściwości bioterapeutyczne (duża produkcja tlenu) działające korzystnie na kuracjuszy, za wyjątkiem osób z nadciśnieniem i alergików, a wskazane są głównie dla klimatoterapii – aeroterapii i kinezyterapii.

Bardzo ważne jest dla prawidłowego funkcjonowania Uzdrowiska Polańczyk, zachowanie norm w zakresie hałasu, zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska, która mówi o dopuszczalnym poziomie hałasu w terenach przeznaczonych na cele uzdrowskie. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w obszarze ochrony uzdrowskiej „A”, hałas nie powinien przekraczać 50 dB w dzień i 45 dB w nocy. Dla rozwoju Uzdrowiska Polańczyk, w tym zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowskiego, należy zarezerwować maksymalnie duże tereny, aby nie dopuścić do powstawania na nich zabudowy nie związanej z funkcją uzdrowską, a szczególnie takiej zabudowy, która mogłaby wpłynąć negatywnie na właściwości lecznicze uzdrowska i uniemożliwić jego rozwój w przyszłości. Wynika to również z faktu, iż być może zasoby wód leczniczych są większe niż potwierdzają to z dotychczasowe badania.

Przy opracowaniu planu dla Uzdrowiska Polańczyk, należy uwzględnić fakt, iż wielkość uzdrowska i wielkość zakładów lecznictwa uzdrowskiego zależy głównie od wielkości udokumentowanych zasobów – wód leczniczych. Natomiast wielkość bazy noclegowej, winna uwzględnić również funkcje hotelowe, rekreacyjne oraz bazę dla profilaktyki. Być może będzie tu możliwość zlokalizowania domu opieki społecznej, domu spokojnej starości lub domu opieki dla przewlekle chorych czy upośledzonych, zakładu rehabilitacyjnego lub ośrodków typu Spa.

Z uwagi na zasoby wód leczniczych, położenie oraz wielkość obu miejscowości, Polańczyk będzie niewielkim uzdrowskiem o znaczeniu ponadlokalnym, regionalnym, stwarzającym warunki bezpośredniego kontaktu z przyrodą.

Ponieważ wyniki leczenia sanatoryjnego zależą od szeroko rozumianej „atmosfery uzdrowska”, dlatego zarówno w działaniach inwestycyjnych jak i organizacyjnych kurortu, należy dążyć do budowania przestrzeni nacechowanej spokojem i optymizmem. Dlatego bazę sanatoryjną winny tworzyć obiekty o wyważonych kubaturach, harmonijnie wkomponowanych w krajobraz. Wiąże się to również z łatwym dostępem kuracjuszy do bazy zabiegowej i urządzeń sportowych oraz stosowną opieką.

W warunkach małego, kameralnego uzdrowska, obiekty nie powinny dominować nad otoczeniem, tak jak wiele sanatoriów w innych uzdrowskach.

W planie należy uwzględnić powyższe uwagi, i zaproponować takie przeznaczenie terenów, aby nie zniszczyć funkcjonującego uzdrowska.

IV. ANALIZA UCHWAŁ RADY GMINY SOLINA, w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Polańczyk i Myczków.

Na obszarze miejscowości Myczków, funkcjonują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, posiadające moc obowiązującą zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.):

- a. Uchwała Nr XXX/483/02 Rady Gminy Solina z dnia 10 września 2002 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Myczków 1/2001. Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

Plan obejmuje teren ok. 0,25 ha i przeznaczają teren dla zabudowy mieszkalno - letniskowej, oznaczony symbolem MR.

- b. Uchwała Nr VI/94/03 Rady Gminy Solina z dnia 4 czerwca 2003 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Myczków 1/2002. Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

Plan obejmuje teren ok. 0,85 ha i przeznaczają teren dla zabudowy usług turystyki i komunikacji (stacja paliw płynnych i gazowych, hotel, gastronomia, handel), oznaczony symbolem UT-K.

Na obszarze miejscowości Polańczyk, funkcjonuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, posiadających moc obowiązującą zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.):

- a. Uchwała Nr XXXII/298/97 Rady Gminy Solina z dnia 29 sierpnia 1997 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Polańczyk 1. Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

Plan obejmuje teren ok. 0,14 ha i przeznaczają teren dla zabudowy usługowej, oznaczony symbolem AUC.

- b. Uchwała Nr XXI/330/01 Rady Gminy Solina z dnia 5 czerwca 2001 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pukała”.
- Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.
- Plan obejmuje teren ok. 0,30 ha i przeznaczają teren dla budownictwa rekreacyjno - letniskowego oznaczony symbolem MRI i zieleni urządzonej rekreacyjnej oznaczony symbolem ZP.**
- c. Uchwała Nr XXXI/507/02 Rady Gminy Solina z dnia 9 października 2002 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wyspa Energetyk”.
- Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.
- Plan obejmuje teren ok. 35,50 ha i przeznaczają tereny dla kompleksu rekreacyjno – wypoczynkowego, dostępnego drogą lokalną lub za pomocą jednostek i sprzętu pływającego.**
- d. Uchwała Nr VI/96/03 Rady Gminy Solina z dnia 4 czerwca 2003 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polańczyk 2/2002”.
- Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.
- Plan obejmuje teren ok. 0,58 ha i przeznaczają tereny pod usługi turystyczne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami agroturystycznymi oznaczone symbolem MRU i zieleni oznaczone symbolem Z1 i Z2.**
- e. Uchwała Nr VI/95/03 Rady Gminy Solina z dnia 4 czerwca 2003 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polańczyk 1/2002”.
- Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.
- Plan obejmuje teren ok. 0,06 ha i przeznaczają teren pod usługi komercyjne oznaczony symbolem U.**
- f. Uchwała Nr IX/161/03 Rady Gminy Solina z dnia 7 listopada 2003 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Polańczyk 1/2003”.

Uchwała została podjęta w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

Plan obejmuje teren ok. 1,66 ha i przeznaczają teren dla budownictwa leczniczo - uzdrowiskowego oznaczony symbolem BLZ i zieleni leśnej oznaczony symbolem LS.

Ustalenia wszystkich w/w uchwał winny być uwzględnione w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stracą one moc w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk. W wypadku nieuwzględnienia ich ustaleń, Gmina ponosi skutki finansowe, zgodnie z art. 36 i art. 37 w/w ustawy. Z uwagi na niewielką powierzchnię objętą w/w planami oraz fakt, iż zostały opracowane w trybie „starej” ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie należy ich wyłączać z ustaleń omawianego planu miejscowego dla uzdrowiska Polańczyk i utrzymywać jako planów funkcjonujących niezależnie. Wyjątek stanowi jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany dla „Wyspy Energetyk”, który ze względu na dość dużą powierzchnię oraz fakt, iż obejmuje on jednorodną strukturę przestrzenną, funkcjonującą niezależnie od pozostałej części uzdrowiska, wskazanym byłoby wyłączenie go z obszaru wskazanego do objęcia planem.

Dlatego też, zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Solina winna podjąć uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk, z wyłączenia powierzchni objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla „Wyspy Energetyk”.

V. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH W PLANIE ROZWIĄZAŃ, Z USTALENIAMI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solina, zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Solina Nr XIV/267/2000 z dnia 12 grudnia 2000 roku.

W studium przyjęto, iż głównym celem rozwoju gminy będzie **aktywny rozwój turystyki, wypoczynku i lecznictwa uzdrowiskowego oraz wzrost standardu życia mieszkańców w oparciu o wykorzystanie atutów wynikających z zasobów, walorów i położenia gminy.**

Osiągnięcie głównego celu rozwoju gminy Solina wiąże się z realizacją celów strategicznych, w tym m. innymi z ofertą - **„zdrowego i czynnego wypoczynku nad wodą i w górach, usług leczniczo-sanatoryjnych z wykorzystaniem miejscowych wód mineralnych, oraz możliwością inwestowania”.**

W studium przyjęto, iż na analizowanym obszarze wyodrębnionym jako **Jednostka „A”** główne funkcje to: ochrona zasobów i walorów środowiska naturalnego, funkcje turystyczno – rekreacyjne oraz osiedleńczo – usługowe, w tym lecznictwo uzdrowiskowe. Funkcjami uzupełniającymi są rolnictwo, leśnictwo, funkcje wydobywcze związane ze źródłami mineralnymi i funkcje produkcyjne związane z elektrowniami wodnymi.

W jednostce „A” obejmującej miejscowości Polańczyki i Myczków, główne kierunki zmian obejmują:

- porządkowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy ze zwróceniem uwagi na jej formę -nawiązanie do form historycznych – tradycyjnych, eliminacje barier architektonicznych, wpisanie zespołów w krajobraz, estetykę małej architektury, formy zieleni towarzyszącej, ład i porządek;
- uzupełnienie strefy zainwestowania zespołów w niezbędne urządzenia i sieci z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji w myśl zasad „zrównoważonego rozwoju”;
- zabezpieczenie odpowiedniej ilości terenów dla funkcji mieszkaniowej, usługowej, turystyczno-rekreacyjnej i gospodarczej w obszarach szczególnie predysponowanych dla tych funkcji, a jednocześnie nie stwarzających kolizji zespołów z wymo-

gami ochrony środowiska i zasobami krajobrazowo-przyrodniczymi oraz kulturowymi (ochrona czystości wód i powietrza, itp.);

- tworzenie warunków dla rozwoju: inicjatyw związanych z rozszerzeniem obsługi ludności w zakresie usług komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa turystyki, itp.) gospodarstw agroturystycznych;
- **opracowanie dla wskazanych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności terenu górniczego „Polańczyk” (wody mineralne) – Uzdrowisko Polańczyk;**
- ochronę walorów i zasobów przyrodniczych, krajobrazowych i w zakresie obowiązującym we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu i w parkach krajobrazowych;
- ochronę walorów i zasobów krajobrazowo-kulturowych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla realizacji przyjętej polityki przestrzennej gminy wyznaczono obszary i rejony o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania. W studium określono zasady zagospodarowania i kierunki działania dotyczące zarówno całego wydzielonego rejonu, jak i wydzielonych w tych obszarach stref o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

W związku z powyższym, niniejsza analiza dotyczy zarówno zapisów studium dla obszarów polityki przestrzennej, w obrębie których znajduje się obszar opracowania, jak również wydzielonych w w/w obszarach stref o różnych zasadach zagospodarowania.

1. Obszary systemu ekologicznego:

Wody powierzchniowe i podziemne:

Ustala się w studium strefy ochrony zbiorników wodnych i zasady obowiązujące przy zagospodarowaniu terenów stref zainwestowania w zasięgu stref chroniących zbiorniki wodne:

a) Strefa zalewana do rzędnej 421,5 m n.p.m. dla Zalewu Solina (strefa związana z pracą zbiorników i piętrzeniem wody):

- wyłączona z jakiegokolwiek zainwestowania kubaturowego;
- zakaz biwakowania (ze względów bezpieczeństwa);

- dopuszczenie jedynie lokalizowania urządzeń związanych ze sportami wodnymi i produkcją zarybieniową o konstrukcjach przystosowanych do zmiany poziomu wody i w miejscach do tego wskazanych (dotyczy: kąpielisk, portów sprzętu pływającego, pomostów, kei, zjeżdźalni stawów zarybieniowych i rybnych, itp.);
- brak możliwości usankcjonowania prawnego istniejącej zabudowy.

b) Strefa ochronna zbiorników („bezpieczeństwa”), średnio 50 m od rzędnych 421,5 m n.p.m. dla Zalewu Solina (strefa związana z następstwami pracy zbiorników – ruchy wody w pionie 18 m – możliwość podmywania, obrywania brzegów, wymywania gleby i obsuwania się terenów):

- teren ogólnodostępny bez prawa wygradzania;
- dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu oceny wpływu na środowisko dla urządzeń mogących pogorszyć stan środowiska;
- dopuszczenie w miejscach wskazanych: lokalizowania urządzeń związanych z rekreacją, wypoczynkiem, sportami wodnymi i gospodarką rybną, lokalizowania obiektów kubaturowych związanych bezpośrednio z obsługą sportów wodnych i gospodarką rybną (typu: hangary, magazyny sprzętu wodnego + wypożyczalnie, szatnie z zapleczem sanitarnym, posterunki WOPR-u, Policji Wodnej, Straży Rybackiej i innych służb związanych z funkcjonowaniem zalewów, bosmanki, mnożarki – zaplecze stawów rybnych);
- zakaz budowy obiektów tymczasowych.

Korytarze ekologiczne rzek i strumieni, jako **Strefa K** obejmują korytarze położone w analizowanym obszarze poza granicami lasów i istniejących terenów objętych ochroną rezerwatową. Ich granice należy uszczegółowić w planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie opracowania fizjograficznego wskazującego również granice terenów zalewowych.

Zgodnie z ustaleniami studium w obrębie strefy K, obowiązywać winny następujące zasady i kierunki działania:

- należy dążyć do zachowania sieci korytarzy ekologicznych;

- zakaz przegradzania całej szerokości koryta progami i tamami (w granicach PKDS);
- zakaz budowania zapór tamujących migrację ryb;
- zakaz obniżania poziomu wody gruntowej również w obrębie dotychczas wyznaczonych terenów budowlanych;
- zakaz rozwijania budownictwa (w tym mieszkaniowego i wypoczynkowego);
- zakaz regulacji koryt rzek, strumieni i cieków wodnych oraz zmian trasy ich przebiegu w granicach stref I, II, III oraz ograniczenie regulacji koryt do niezbędnej konieczności (likwidacji dziur, wyrw, osuwisk, remont brzegów);
- dopuszcza się kształtowanie zabudowy w obrębie wcześniej wyznaczonych terenów budowlanych tak, by nie pogarszać warunków klimatu lokalnego i nie tamować istniejących ciągów migracyjnych zwierząt (poza terenami zalewowymi Q 1%);
- lokalizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej i jej urządzeń bezpiecznych ekologicznie pod warunkiem braku możliwości wyznaczenia ich poza danym terenem.

Obszary lasów wodo-i glebochronnych – wzmożona ochrona krajobrazowa, jako **Strefa II** – obejmują tereny o wysokich walorach przyrodniczych w granicach PKDS, CWPK i **w lasach uzdrowiskowych** Zgodnie z ustaleniami studium w obrębie strefy II obowiązywać winny następujące zasady i kierunki działania:

- zaleca się udostępnianie terenu po wyznaczonych trasach turystycznych;
- dla terenów leśnych obowiązują ustalenia planów UGL;
- zakaz wznoszenia budynków nie przewidzianych niniejszym opracowaniem, a niezwiązanych z gospodarką leśną i prawidłowym funkcjonowaniem szlaków i ścieżek dydaktycznych, oraz ujęciami wody;
- utrzymuje się istniejącą i dopuszcza się budowę nowej niezbędnej sieci infrastruktury technicznej (jeśli nie ma możliwości jej trasowania po innym terenie) – dotyczy to sieci i urządzeń z zakresu: dróg, energetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji, itp. (unikając rozwiązań naziemnych i napowietrznych);
- dopuszcza się budowę wyciągów narciarskich po wybraniu lokalizacji powodującej minimalne zagrożenie dla środowiska, po sporządzeniu oceny wpływu inwe-

stycji na środowisko potwierdzającej ww. założenia, po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych.

Obszary lasów wodo i glebochronnych – ochrona krajobrazowa, jako **Strefa III**, obejmują tereny o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych, położone we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, niezainwestowane o następujących ustaleniach:

Zgodnie z ustaleniami studium w obrębie strefy III obowiązywać winny następujące zasady i kierunki działania:

- dla terenów obowiązują ustalenia planów UGL;
- zakaz wznoszenia budynków nie przewidzianych w niniejszym opracowaniu, a niezwiązanych z gospodarką leśną i prawidłowym funkcjonowaniem szlaków turystycznych i ujęciami wody;
- dopuszcza się budowę nowej niezbędnej sieci infrastruktury technicznej (jeśli nie ma możliwości jej trasowania po innym terenie) – dotyczy to sieci i urządzeń z zakresu: dróg , energetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji, itp. (unikając rozwiązań naziemnych i napowietrznych);
- dopuszcza się budowę wyciągów narciarskich - po wybraniu lokalizacji powodującej minimalne zagrożenie środowiska, po sporządzeniu oceny wpływu inwestycji na środowisko potwierdzającej ww. założenia, po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych.

Uwaga: Na terenie Gminy Solina, wszystkie lasy państwowe uzyskały kategorię wodochronności, niektóre glebochronności, a w strefie uzdrowiskowej A i B - kategorię uzdrowiskową, ograniczającą funkcje gospodarcze.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – ochrona krajobrazowa, jako **Strefa V**, obejmują teren przejściowy pomiędzy terenami o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, a strefą zurbanizowaną, o podstawowej funkcji użytków rolnych z podziałem na dwie podstrefy:

- Va – obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy, to użytki rolne stanowiące gleby pochodzenia organicznego;

- Vb – obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczonym prawem zabudowy (wznoszenia budynków).

Zgodnie z ustaleniami studium w obrębie strefy Vb obowiązywać winny następujące zasady i kierunki działania:

- dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i turystycznych wkomponowanych w krajobraz, poniżej dolnej granicy lasu, na terenach leśnych pod budowę wyciągów - obowiązują ustalenia jak **w strefie III**;
- dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, unikając rozwiązań naziemnych i napowietrznych;
- dopuszcza się poszerzenie **strefy VI i VII** (jeśli jej dotychczasowa powierzchnia przekracza 1 ha) po wyczerpaniu rezerw terenowych na odległość do 100 m na tereny **strefy V**;
- w szczególnie uzasadnionych ekonomicznie przypadkach, kierując się przesłanką nie rozpraszania zabudowy i ochroną zasobów i walorów przyrodniczych i krajobrazowych (wynikającą z form ochrony prawnej) – zarząd Gminy Solina po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy może poszerzyć zasięg **strefy VI i VII** na odległość większą niż 100 m na tereny strefy V, pod warunkiem opracowania dla całości obszaru poszerzenia od granic strefy VI i VII miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zadrzewienia śródpolne oraz przy rzekach, potokach i ciekach;
- poza terenami wyznaczonymi do zalesienia, dopuszcza się zalesienie gruntów przy kompleksach leśnych;
- każda nowa inwestycja wymaga uzgodnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Rejon koncentracji usług turystyki i wypoczynku z możliwością realizacji wszelkich form turystyki, wypoczynku i sportu w granicach stref **VI i VII** i na zasadach w nich przyjętych:

- w strefie mieszkalnictwa **VI** dopuszcza się funkcje turystyki, wypoczynku jako uzupełniające;
- preferuje się rozwiązania w oparciu o gospodarstwa agroturystyczne i elementy tzw. turystyki łagodnej (małe pensjonaty, zajazdy, motele, kwatery prywatne)

ne, campingi i pola namiotowe z pełnym wyposażeniem sanitarnym i prawidłowo rozwiązaną gospodarką wodno-ściekową).

3. Strefy osiedleńcze:

W studium wyróżniono również dwie strefy z występującą funkcją mieszkaniową w ramach strefy osiedleńczej:

Strefa VI – obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy;

Strefa VII – obszar potencjalnego rozwoju osadnictwa.

Dla strefy osiedleńczej przyjęto w studium następujące zasady zagospodarowania:

- działki budownictwa mieszkalnego z usługami i pensjonatami - min 15 arów;
- wielkość działek dla innych form budownictwa zgodna z zapotrzebowaniem terenu;
- gospodarka wodno-ściekowa musi być rozwiązana w sposób nie naruszający stanu czystości wód (zaleca się rozwiązania w oparciu o oczyszczalnie ścieków);
- preferowana architektura nawiązująca do form tradycyjnych i historycznych na tym terenie;
- budynki powinny być wpisane w krajobraz bez dominacji nad nim (za wyjątkiem wież kaplic, kościołów i przekazników);
- zalecana zabudowa niska o bryle horyzontalnej, wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie powinna przekraczać 2-ch kondygnacji naziemnych licząc od najniższego punktu terenu do okapu dachu + 1 poziom poddasza użytkowego;
- istniejące budynki o większej liczbie kondygnacji – adaptacja na perspektywę z zakazem nadbudowy (z wyjątkiem zmiany stropodachu na dach spadzisty);
- zalecane budynki niskie o dachach spadzistych (od 35° do 45° spadku), wykończenie elewacji materiałami naturalnymi, kolorystyka pastelowa, neutralna;
- w gospodarce cieplnej zalecane paliwa czyste ekologicznie;
- usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z systemami gminnymi;
- zalecane podłączenie energii elektrycznej siecią kablową;
- zakaz zabudowy kubaturowej dolnych teras rzek i potoków korytarzy ekologicznych i terenów zlewowych;

- zakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów;
- zalecane miejsca postojowe związane z określoną funkcją (handel, turystyka, mieszkalnictwo i inne) w ramach własnych działek w całej strefie osiedleńczej.

Obszary istniejącej zabudowy wymagające przekształceń i rehabilitacji jako strefa VIII, obejmują tereny, które w wyniku przeprowadzonych analiz nie powinny być przeznaczone pod daną funkcję zapisaną w planie zagospodarowania przestrzennego (cofki, tereny okresowo podtapiane) oraz istniejące zainwestowanie kubaturowe na terenach nie budowlanych i nie przeznaczonych pod zabudowę.

Tereny te podlegają zasadom zagospodarowania stref chroniących zbiorniki wodne Solina –Myczkowce. **Usankcjonowanie prawne istniejącego zainwestowania kubaturowego w granicach ww. strefy, może nastąpić wyłącznie na warunkach i po spełnieniu zasad dla nich określonych i zgodnie z zasadami realizacji inwestycji dla strefy osiedleńczej.**

4. Rejon koncentracji lecznictwa uzdrowiskowego, dla którego wyznaczono **Strefę XI – obszar potencjalnego rozwoju form i usług lecznictwa uzdrowiskowego**, w której:

- wskazano tereny zainwestowania tj. tereny o najlepszych parametrach pod lokalizację:
 - w strefie „A” uzdrowiska – sanatoriów, szpitali uzdrowiskowych wraz z zielenią urządzoną (w tym park uzdrowiskowy);
 - w strefie „B” uzdrowiska – innych form obsługi uzdrowiska, pensjonatów, mieszkalnictwa, itp. wraz z zielenią towarzyszącą urządzoną;

Strefa „C” uzdrowiska w całości znajduje się w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie procent zalesienia przekracza 50% pow. terenu, a zasady ich kształtowania i zagospodarowania są identyczne.

- obowiązuje zachowanie zasady, że tereny zainwestowania w stosunku do terenów biologicznie czynnych nie mogą przekroczyć proporcji w strefie „A” uzdrowiska: 3 do 7, w strefie „B” uzdrowiska: 4 do 6;
- tereny zieleni urządzonej będą kształtowane na poziomie 500 m² na kuracjusza;

- w/w tereny podlegają zasadom realizacji inwestycji dla całego terenu sieci osiedleńczej oraz zasadom zagospodarowywania terenów stref chroniących zbiorniki wodne oraz przepisom szczególnym zawartym w statucie uzdrowiska i dotyczących uzdrowisk.

Wyznacza się również granice złoża wód mineralnych „Polańczyk 1” **ZW1**, oraz granice obszaru obowiązkowego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zgodnie z obowiązującymi przepisami dla terenu górniczego wymagane jest opracowanie planu miejscowego;
- proponuje się poszerzenie granic koniecznego opracowania o tereny przybrzeżne, leżące pomiędzy granicą terenu górniczego, a brzegiem Zalewu Solina i o tereny pomiędzy granicą terenu górniczego, a drogą wojewódzką relacji Myczków –Solina –Uherce;
- konieczne jest na etapie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego opracowanie układu komunikacji wewnętrznej i zasad obsługi komunikacyjnej (w tym parkowania);
- konieczne jest również na etapie MPZP opracowanie docelowych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej, odpadami i rozwiązań gospodarki cieplnej.

W zakresie infrastruktury technicznej, w obszarze analizowanym, przewiduje się:

- budowę stacji paliw w Myczkowie;
- zachowanie istniejącego parkingu w Polańczyku i powstanie nowego przy projektowanej części uzdrowiska Polańczyk od strony drogi wojewódzkiej;
- realizację sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Myczkowie;
- zakaz stosowania szamb w pasie 200 m od brzegów zalewu;
- reelektryfikację i modernizację sieci energetycznych w Myczkowie;
- nie przewiduje się zbiorowego zasilania w energię cieplną;
- przewiduje się zgazyfikowanie całej gminy Solina;

Reasumując, należy stwierdzić, iż analizowany obszar znajduje się w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina, w zasięgu terenów do objęcia dwoma planami miejscowymi, obejmującymi: obszar górniczy i

obszar Uzdrowiska Polańczyk. Proponuje się, aby połączyć te obszary i opracować jeden plan.

Ostateczną decyzję w tej sprawie winna podjąć Rada Gminy Solina.

Nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku zasadniczo zmienia wymogi w zakresie zapisów ustaleń planów, co przede wszystkim wynika ze zmiany skali ich opracowania i związanej z nią szczegółowości ustaleń. Skala, to nie tylko inny rysunek, ale również tekst planu o zupełnie innej szczegółowości niż wymagała tego „stara” ustawa. Świadczy o tym rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 26 sierpnia 2003 roku. Cytowane rozporządzenie określa szczegółowe wymogi dotyczące zapisów planów, czego nie regulowała „stara” ustawa, ani też żadne rozporządzenie do w/w.

Zasadnym jest więc opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk, włączając w jego ustalenia, obowiązujące na omawianym obszarze plany, z wyłączenia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wyspa Energetyk”.

W związku z powyższym, na tym etapie analiz należy jednoznacznie stwierdzić, iż zgodnie z ustaleniami studium, zachodzi konieczność opracowania planu dla w/w terenów oraz, że zostanie zapewniona zgodność ustaleń planu dla omawianego terenu z ustaleniami studium i nie zachodzi potrzeba zmiany studium w tym zakresie.

VI. USTALENIE MATERIAŁÓW GEODEZYJNYCH DO OPRACOWANIA PLANU

Zgodnie z obowiązującymi przepisami – art. 14 ust. 5 ustawy, przed podjęciem prac planistycznych, Wójt Gminy przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu.

Projekt planu, zgodnie z przepisami – art. 16 ust.1, sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem **urzędowych kopii map zasadniczych** albo w przypadku ich braku, z wykorzystaniem **map katastralnych**, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dla obszarów o znacznej powierzchni stosowanie map w skali 1:2000, o czym mówi § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu, z uwagi na jego wielkość – ok. 1200 ha (w tym lasy ok. 440 ha, a tereny rolne ok. 420 ha), projekt planu można wykonać w skali 1:2000.

Dla celów rejestracji złożonych do planu wniosków oraz ich rozpatrzenia, a także analizy własności, niezbędne są do prawidłowego opracowania planu **mapy ewidencyjne z aktualnymi numerami działek lub mapy katastralne**.

Natomiast dla potrzeb opracowania wniosków o zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, konieczne jest posiadanie map w skali 1:2000 przedstawiających sposób **użytkowania gruntów oraz ich klasy bonitacyjne**.

VII. USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, niezbędny zakres prac planistycznych określony jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 15 ust.2 i ust. 3. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w projekcie planu należy ustalić obowiązkowo:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36. ust.4.

Nie zachodzi natomiast potrzeba określenia w planie ustaleń zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), za wyjątkiem wyznaczenia granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych oraz prawdopodobnie granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy, dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Niezbędne jest natomiast wykonanie przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu, oprócz inwentaryzacji stanu istniejącego, „Opracowania ekofizjograficznego” dla całego obszaru objętego planem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298).

Po opracowaniu projektu planu niezbędne jest wykonanie:

- a. Prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko – art. 17 pkt. 4.;
- b. Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – art. 17 pkt. 5.;

Prawdopodobnie zajdzie potrzeba opracowania wniosków o zgodę na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – art. 17. pkt. 8., ponieważ w terenach objętych planem występują grunty klas chronionych – gleby IV klasy bonitacyjnej.

Może wystąpić również potrzeba opracowania wniosków dla terenów leśnych, proponowanych do zmiany przeznaczenia. Dotyczyć to może powiększenia terenów Parku Zdrojowego.

Dla potrzeb projektu planu, oprócz tekstu i rysunku planu, niezbędne jest wykonanie załączników do uchwały o zatwierdzeniu projektu planu, takich jak:

- a. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- b. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- c. Rozstrzygnięcie o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury

Należy również przygotować jako materiał dla radnych „Analizę zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska Polańczyk, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina”.

VIII. PODSUMOWANIE – REKOMENDACJE DLA RADY GMINY

1. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że **przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk**, tj. miejscowości Polańczyk, Myczków i fragment Soliny, w granicach jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy, **jest w pełni uzasadnione i konieczne**. Rozwój funkcji uzdrowiskowej oraz wypoczynku, sportu i turystyki, wymaga ze strony Władz Gminy działań stwarzających warunki do inwestowania. Stworzenie warunków do inwestowania oraz uzbrojenia terenów, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solina, jest możliwe wyłącznie po opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z w/w Studium, omawiany teren przewidziany jest do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Ponieważ **przewidywane przez Władze Gminy przeznaczenie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska Polańczyk**, polegające na przeznaczeniu terenów m.in. na cele związane z funkcjami usługowymi, w tym rekreacyjno – turystyczną i uzdrowiskową oraz funkcją mieszkaniową, **jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina** (zarówno w części tekstowej i graficznej), Rada Gminy może podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska Polańczyk.
3. Z uwagi na utworzony obszar górniczy, zgodnie z ustawą Prawo Geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 roku, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru. Również ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z 28 lipca 2005 roku, zobowiązuje Gminę, która uzyskała status uzdrowiska, do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie do 2 lat od dnia uzyskania statusu.

4. Wyjątkowe walory przyrodniczo - krajobrazowe analizowanego obszaru, ich położenie nad Zalewem Solina, we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz bliskie sąsiedztwo Bieszczadzkiego Parku Narodowego, dodatkowo rekomendują w/w obszar do objęcia planem miejscowym. Plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w skali 1: 2 000 będzie bowiem skutecznym instrumentem, który stworzy warunki do inwestowania w tych terenach, chroniąc je jednocześnie przed żywiołową i chaotyczną zabudową.
5. Opracowanie w/w planu i prawne usankcjonowanie terenów do zainwestowania wyznaczonych w „Studium...”, stworzy warunki do inwestowania i przyciągnie inwestorów oraz uaktywni część właścicieli gruntów do podjęcia stosownych kroków w zakresie nowych inwestycji. Ułatwi zagospodarowanie i uporządkowanie strefy „A” Uzdrowiska Polańczyk oraz prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej w uzdrowisku, a także rozwój sportu, turystyki i wypoczynku.
6. Plan znacznie przyspieszy dojście inwestorom do etapu pozwolenia na budowę oraz da im gwarancję stabilności przeznaczenia sąsiedniego terenu, co jest istotne zarówno w Uzdrowisku Polańczyk, jak i w miejscowościach wypoczynkowych.
7. Z uwagi na niewielką powierzchnię objętą obowiązującymi planami oraz fakt, iż zostały opracowane w trybie „starej” ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie należy ich wyłączać z granic opracowania planu miejscowego dla Uzdrowiska Polańczyk i utrzymywać jako planów funkcjonujących niezależnie. Wyjątek stanowi jedynie teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wyspa Energetyk”, który ze względu na dość dużą powierzchnię oraz fakt, iż obejmuje on jednorodną strukturę przestrzenną, funkcjonującą niezależnie od pozostałej części uzdrowiska, winien zostać wyłączony z obszaru wskazanego do objęcia planem. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Solina winna podjąć uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Uzdrowiska Polańczyk, z włączeniem w granice planu powierzchni objętych obowiązującymi planami, za wyjątkiem terenu objętego planem „Wyspa Energetyk”, który winien zostać wyłączony z granic opracowywanego planu.

W związku z powyższym, Rada Gminy Solina może podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska Polańczyk.

Nowy Sącz grudzień 2006 r.