

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU ZMIANY NR 1/2022 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO UZDROWISKO POLAŃCZYK

- na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu -

Przedmiotowa zmiana nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego UZDROWISKO POLAŃCZYK, zwana dalej projektem zmiany Planu, jest konsekwencją podjętej w dniu 3 lutego 2022r. uchwały Rady Gminy Solina nr XLVII/471/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego UZDROWISKO POLAŃCZYK.

Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 Solina. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany planu oraz wykazano, że przewidywane rozwiązania wprowadzone ustaleniami zmiany Planu pozostaną w zgodności z kierunkami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Solina dla obszarów WS1, WS3 oraz dla obszarów ZPa i ZPb w których znajduje się teren objęty zmianą Planu.

Obszar objęty projektem zmiany Planu położony jest w obrębach ewidencyjnym Solina i Polańczyk w gminie Solina. Celem zmiany Planu jest umożliwienie realizacji założeń inwestycyjnych Gminy Solina, która wraz z Zarządem Województwa Podkarpackiego i Podkarpackim Biurem Planowania Przestrzennego w Rzeszowie opracowała „Koncepcję sportowo-rekreacyjnego zagospodarowania terenów nad Jeziorem Solińskim w miejscowości Polańczyk”. Koncepcja m.in. zakłada budowę kładki dla pieszych, która ma połączyć półwysep „Patelnia” z amfiteatrem i ulicą Zdrojową. Inwestycja ta ma stanowić rozpoznawalny i charakterystyczny element tego miejsca, harmonijnie, przestrzennie współdziałającym z sąsiednim amfiteatrem. Inwestycja ta pozwoli gminie Solina na podniesie atrakcyjności turystycznej oraz na skomunikowanie dwóch urokliwych turystycznie miejsc aktywnego wypoczynku. Inwestycja ta pobudzi ruch turystyczny nowych terenów wokół Jeziora Solińskiego.

Obszar objęty zmianą Planu zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk (uchwalonego Uchwałą Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 5 września 2008 r., Nr 70, poz. 1706 z późn.zm.) znajduje się w terenie wód zbiornika Solina o symbolu 1.WS, w granicach którego obowiązujący plan nie dopuszcza realizacji tego rodzaju obiektu budowlanego jakim jest planowana do realizacji przez Gminę Solina kładka pieszo-rowerowa. Zmiana Planu ma doprowadzić do umożliwienia przeprowadzenia zmian w zakresie obecnego zainwestowania, dla których przeprowadzenia wymagana jest zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami planu miejscowego.

W obszarze objętym projektem zmiany Planu wprowadza się zmiany części tekstowej i graficznej. W projekcie uchwały w sprawie zmiany mpzp wyznacza się Teren wód powierzchniowych śródlądowych (tereny wód zbiornika Solina), oznaczone symbolem **1a.WS – pow. 1,2987 ha** wraz z zasadami zagospodarowania.

Część graficzna projektu zmiany Planu będąca integralną częścią uchwały obejmuje:

- 1) Załącznik graficzny nr 1.1 – rysunek zmiany Planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik graficzny nr 1.2 – kopia fragmentu rysunku Planu ze wskazaniem granic obszaru objętego zmianą Planu;

Projekt zmiany Planu wprowadza następujące zmiany na rysunku planu: w granicach zmiany wskazanej na załączniku graficznym nr 1.1: – fragment terenów wód zbiornika Solina, oznaczonych symbolem

1.WS, przeznacza się na teren wód powierzchniowych śródlądowych (teren wód zbiornika Solina), oznaczony symbolem 1a.WS.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Planu (zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Planu nie zostaną uwzględnione), załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (zostanie sporządzony na etapie przekazania projektu zmiany Planu do uchwalenia przez Radę Gminy), załącznik stanowiący dane przestrzenne aktu (stosownie do art.67a ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Projekt zmiany nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego UZDROWISKO POLAŃCZYK uwzględnia kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz inne zapisy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina przyjętego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia 14 września 2018 r. tym samym nie narusza jego ustaleń i jest z nim zgodny.

Projekt zmiany Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawnymi w tym: ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustawą z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1029), ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1301) i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

Projekt zmiany nr 1/2022 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego UZDROWISKO POLAŃCZYK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. W chwili obecnej jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu zmiany Planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wnosić uwagi.

Stosownie do art.15 ust.1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady; gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Ad. 1

Art. 1 ust.2. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Struktura przestrzenna została zaprojektowana z zachowaniem przepisów ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. art. 15 ust. 2 określającego obowiązkowy zakres ustaleń planu oraz art. 15 ust.3 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Zapisy zmiany Planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina.

Realizacja ustaleń projektu zmiany Planu jest zgodna z wymaganiami ładu przestrzennego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Teren objęty projektem zmiany Planu położony jest we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu i w strefie „A”, „B”, „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Polańczyk. Ustalenia przedmiotowego projektu zmiany Planu zachowują ograniczenia wynikające z położenia w obszarach prawnie chronionych oraz w obszarach stref uzdrowiskowych. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany Planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie zmiany Planu jego ustaleń. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie zmiany Planu.

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

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

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

Na obszarze objętym projektem zmiany Planu brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W granicach projektu zmiany Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Możliwymi zagrożeniami mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu zmiany Planu. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych sprawia, że nie pogorszą się warunki życiowe lokalnej społeczności. Realizacja ustaleń projektu zmiany Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia projektu zmiany Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające z istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina. Ustalenia określone w projekcie zmiany Planu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.

7) prawo własności;

Regulacje zawarte w projekcie zmiany Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty projektem zmiany Planu jest własnością Skarbu Państwa. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Projekt zmiany Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu zmiany Planu zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.

9) potrzeby interesu publicznego;

Projekt zmiany Planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej (art.17. pkt 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), których wnioski zostały w projekcie zmiany Planu uwzględnione.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
Ustalenia obowiązującego planu aktualne dla projektu zmiany Planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, eksploatacji wód mineralnych i termalnych, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz w sieci teletechniczne.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany Planu wynika z art.17 pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. W trakcie procedury Wójt Gminy Solina jako organ opracowujący projekt zmiany Planu podał do publicznej wiadomości:

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

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu zmiany Planu jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

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

Ustalenia projektu zmiany Planu zachowują zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zachowują również zasady zaopatrzenia w wodę.

Art. 1 ust.3.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt zmiany Planu sporządzono na wniosek Wójta Gminy Solina. Głównym celem dokumentu jest umożliwienie przeprowadzenia zmian w zakresie obecnego zainwestowania, dla których przeprowadzenia wymagana jest zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami planu miejscowego.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym organów administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Planu, w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym w 2013 r. do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina. Na etapie składania wniosków do projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek.

Art. 1 ust.4

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

Obszar objęty projektem zmiany Planu jest częściowo zainwestowany.

Zainwestowanie obszaru objętego projektem zmiany Planu zgodnie z jego ustaleniami stanowić harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu. Ustalenia projektu zmiany Planu, stosownie do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpłyną na efektywne gospodarowanie przestrzenią.

Ad. 2

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art., 32 ust 2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

W czasie ostatniej kadencji Wójt Gminy Solina nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego studium stosownie do art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu zmiany Planu wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany Planu, ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wymierne korzyści z tytułu uchwalenia zmiany Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości i wpływów opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

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

Wójt Gminy Solina