

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ____/20 Rady Gminy Solina z dnia ____ 2020 r.
sprawie uchwalenia Zmiany Nr 37/2018

**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk
dla terenu położonego w miejscowości Polańczyk, gm. Solina**

- na etapie wyłożenia projektu Zmiany Planu do publicznego wglądu-

Projekt Zmiany Nr 37/2018 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk dla terenu położonego w miejscowości Polańczyk, gm. Solina (Zmiana Planu) jest konsekwencją podjętej uchwały nr LIX/526/18 z dnia 17 października 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 37/2018 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk dla terenu położonego w miejscowości Polańczyk, gm. Solina. Zmiana Planu została sporządzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), 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, a ustalenia projektu Zmiany Planu są zgodne z ustaleniami Studium Gminy Solina.

Przedmiotem Zmiany Planu 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. jest zmiana przeznaczenia dz. nr ewid. 208 położonej w Polańczyku z terenu dla zabudowy pensjonatowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MP na teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług hotelarskich oznaczony na rysunku Zmiany Planu symbolem 13c.MN/ML/MP. Zatem w ramach Zmiany Planu nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu. Zmiana Planu obejmuje teren w miejscowości Polańczyk w gminie Solina o-powierzchni 0,43 ha.

Część graficzna projektu Zmiany Planu obejmuje: załącznik nr 1.1 – rysunek zmiany planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz załącznik nr 1.2 – kopia fragmentu rysunku planu ze wskazaniem granic obszaru objętego zmianą. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej zmianę planu załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Zmiany Planu nie zostaną uwzględnione) oraz załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (projekt Zmiany Planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika).

Projekt Zmiany Planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina przyjętego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia

14 września 2018 r., w którym określono politykę przestrzenną, wskazano kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego oraz główne założenia planistyczne służące zarówno ochronie jak i wykorzystaniu walorów środowiska przyrodniczego gminy. Teren objęty projektem Zmiany Planu, zgodnie z obowiązującym Studium, leży w obszarach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w strefie ochrony uzdrowiska „B” oznaczonych symbolem MUb.

Projekt Zmiany Planu uwzględnia kierunki rozwoju przestrzennego oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt Zmiany Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: przepisami ustawy dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustawy 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. 2018 r. poz. 2081), ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) .

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;

Teren objęty projektem Zmiany Planu nie jest zainwestowany. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych (m.in. domki rekreacji indywidualnej) oraz ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W obowiązującym MPZP Uzdrowisko Polańczyk obszar objęty Zmianą Planu stanowi fragment terenu przeznaczony dla zabudowy pensjonatowej (4MP), w bezpośrednim w sąsiedztwie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług hotelarskich (13.MN/ML/MP). Przedmiotowa zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia z terenu 4 MP na teren 13c.MN/ML/MP, a ustalone w obowiązującym planie zasady kształtowania ładu przestrzennego i zasady zagospodarowania dla terenów MN/ML/MP pozostają aktualne dla obszaru zmiany. Tak więc, ustalone projektem zmiany przeznaczenie oraz obowiązujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i zasady zagospodarowania są tymi elementami Zmiany Planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawartych w obowiązującym planie i w projekcie Zmiany Planu, które uwzględniają sąsiedztwo terenów zabudowanych i uwarunkowania przyrodnicze – położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania projektu Zmiany Planu na środowisko. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Zmiany Planu jego ustaleń.

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

Ustalenia MPZP Uzdrowisko Polańczyk aktualne dla projektu Zmiany Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Według podkładu mapowego oraz wypisu z rejestru gruntów na terenie objętym projektem Zmiany Planu występują gleby klasy bonitacyjnej RIIIb, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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 oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W granicach zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia projektu Zmiany Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające głównie z istniejącego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium.

7) prawo własności:

Regulacje zawarte w projekcie Zmiany Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty Zmianą Planu jest własnością osoby fizycznej, na wniosek której przystąpiono do sporządzenia Zmiany Planu. 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. Projekt Zmiany Planu uzyskał pozytywne uzgodnienie z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

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;

Projekt Zmiany Planu nie zmienia ustaleń w zakresie uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz telekomunikacji).

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 przepisów art. 17 pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2081 z późn.zm.) W trakcie procedury Zmiany Planu 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 i na stronie BIP Urzędu Gminy Solina, zamieszczono również klauzule informacyjne dotyczące przetwarzania danych osobowych.
- informację o wyłożeniu projektu Zmiany Planu do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP 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 zmiany planu, zamieszczono również klauzule informacyjne dotyczące przetwarzania danych osobowych.

Projekt Zmiany Planu, w ustalonym okresie wyłożenia, będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Solina oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Solina.

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 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.

Ustalenia MPZP Uzdrowisko Polańczyk, które pozostają aktualne dla projektu Zmiany Planu, uwzględniają ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w zakresie 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 osoby fizycznej będącej właścicielem gruntu objętego Zmianą Planu. Tak, więc przedmiotowa Zmiana Planu ma charakter celowy i spełni oczekiwania wnioskodawcy. Głównym celem projektu Zmiany Planu jest stworzenie możliwości rozwoju działalności turystycznej głównie w oparciu o kształtowane zabudowy, rekreacji indywidualnej i usług hotelarskich. Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób jego zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wniosek zgłaszany przez właściciela terenu oraz organy administracji publicznej. Uwzględniono również: analizy środowiskowe zawarte w Prognozie Oddziaływania na Środowisko do projektu Zmiany Planu i w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina 2013 r., prognozę finansową skutków uchwalenia Zmiany Planu, a także analizy uwzględnione w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Planu nie wpłynął wniosek.

Art. 1 ust.4

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

Projekt Zmiany Planu obejmuje obszar o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren objęty projektem Zmiany Planu nie jest zainwestowany, ale sąsiaduje z zabudową jednorodziną, letniskową i rekreacji indywidualnej.

Ustalenia projektu Zmiany Planu dopuszczają zabudowę jednorodziną rekreacji indywidualnej i usług hotelarskich. Rozmieszczenie funkcji określonych w projekcie Zmiany Planu oparte jest na wykształconym i funkcjonującym układzie komunikacyjnym (droga publiczna), obsługującym obszar objęty projektem Zmiany Planu. Ustalenia obowiązującego planu i Zmiany Planu dla terenu 13c MN/ML/MP 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.

W czasie ostatniej kadencji, w 2018 r., Wójt Gminy Solina 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. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż SUIKZP Gminy Solina jest częściowo aktualne, co jest efektem zmian przepisów. W kwestii miejscowych planów wnioski są następujące: niedostateczna ilość miejscowych planów; brak dokumentów przeciwdziałających rozlewaniu się zabudowy na wyznaczone w studium otwarte tereny funkcjonalne; Wójt Gminy Solina i Rada Gminy reaguje na potrzeby i zagrożenia dezorganizacji ładu przestrzennego przystępując do sporządzenia planów miejscowych i ich zmian.

Rada Gminy Solina Uchwałą Nr II/4/18 z dnia 29 listopada 2018 r. stwierdziła aktualność SUIKZP Gminy Solina w odniesieniu do przepisów ustawy oraz przepisów odrębnych a także w odniesieniu do aktualnych potrzeb gminy, przy czym uznano potrzebę zmian w zakresie ustaleń dotyczących nowych

terenów pod inwestycje, wynikających z potrzeb rozwoju gminy oraz wniosków zainteresowanych podmiotów.

Sporządzana przedmiotowa Zmiana Nr 37/2018 MPZP Uzdrowisko Polańczyk jest zgodna z wynikami przeprowadzonej analizy.

Ponadto 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.

Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą korzystne zarówno dla budżetu gminy jak i dla zagospodarowania przestrzeni. Sporządzanie Zmiany Planu i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci wzrostu podatków od nieruchomości oraz ewentualnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej. Gmina nie będzie ponosić kosztów związanych z realizacją ustaleń projektu Zmiany Planu. Nie przewiduje się na obszarze objętym projektem Zmiany Planu inwestycji celu publicznego ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. 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