



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 26 lutego 2025 r.

Poz. 940

UCHWAŁA NR XV/110/25 RADA GMINY SOLINA

z dnia 24 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia 14 września 2018 r. ze zm.,

Rada Gminy Solina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022” zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,1 ha w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały nr LVIII/563/22 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022”.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000 – stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenów według symboli ustalonych w §2,
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług turystyki – oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1UT, 2UT, 3UT;
- 2) teren cmentarza czynnego – oznaczony w części graficznej planu symbolem: 1CC;

- 3) teren parkingu – oznaczony symbolem **IKOP**;
- 4) teren drogi głównej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **IKDG**.
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **IKR**.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 3. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania wynikające z ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 431;
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego,
 - b) odprowadzanie wód opadowych pochodzących z powierzchni utwardzonych w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód,
 - c) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ujemny wpływ na stan jakościowy wód podziemnych;
- 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie,
 - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 6) zakaz wykonywania prac budowlanych mogących negatywnie wpłynąć na stateczność geodezyjnych punktów pomiarowych wykorzystywanych do badań przemieszczeń i oceny stateczności Zapory Wodnej w Solinie.

§ 4. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia części obszaru objętego ustaleniami planu w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza oraz ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkcyjnych produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły spożywcze w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenu cmentarza czynnego oznaczonego symbolem ICC;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki i ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę cmentarza grecko-katolickiego-rzymsko-katolickiego komunalnego z XX wieku figurującego w gminnej ewidencji zabytków, poprzez jego zachowanie.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z drogi głównej o symbolu 1KDG,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewnia droga główna o symbolu 1KDG stanowiąca część drogi wojewódzkiej oznaczonej informacyjnie w części graficznej planu;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR oraz dojścia i dojazdy niewydzielone stanowią o obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych zapewniając im dostęp do dróg publicznych;
- 4) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego, należy wyznaczać w sposób uwzględniający dostęp do drogi publicznej, obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie oraz możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 5) dopuszcza się budowę nowego oraz przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
- 6) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów na terenach usług turystyki o symbolach 1UT, 2UT, 3UT – minimum 2 miejsca do parkowania na 6 zatrudnionych (dla samochodów osobowych pracowników) oraz minimum 2 miejsca do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego (dla samochodów osobowych turystów);
- 2) nakazuje się zapewnienie minimum 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach a w terenach 1UT, 2UT, 3UT również w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) **w zakresie gospodarki odpadami:** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Solina;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych, w tym realizację indywidualnych studni kopanych i głębinowych zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 i urządzeń infrastruktury wodociągowej;
- 3) **w zakresie odprowadzania ścieków:** odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków przez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu Ø 160, do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury lub do sieci kanalizacji deszczowej;

5) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i planowaną sieć elektroenergetyczną: linie średnich i niskich napięć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
- b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe doziemne lub napowietrzne,
- c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci i urządzeń oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stosownie do potrzeb, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,
- c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

7) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji teletechnicznych obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.

§ 8. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 9. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 % dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** oznaczone w części graficznej planu symbolami **1UT** (o powierzchni 6,56 ha), **2UT** (o powierzchni 4,09 ha) oraz **3UT** (o powierzchni 1,78 ha), z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyki.

2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się przeznaczenie uzupełniające: tereny: parkingu, komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, infrastruktury technicznej, usług: sportu i rekreacji, gastronomii, handlu, zieleni urządzonej i naturalnej.

3. Dla terenów 1UT i 2UT dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej, hotelowej, rekreacyjnej.

4. Dla terenu 3UT dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji sanitarnej, socjalno-administracyjnej oraz związanych z poborem wód geotermalnych.

5. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu;

- 2) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej nie może przekraczać 3,0
 - 3) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej nie może być mniejsza niż 0,02;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych: 20 m;
 - 7) dachy, dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 8) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i szarości;
 - 9) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton.
6. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dostępność komunikacyjna z terenu drogi głównej o symbolu 1KDG
7. Warunki obsługi wyznaczonych w ust. 1 terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.
8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania wyznaczonych w ust. 1 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
 - 2) w terenie 3UT należy uwzględnić jego położenie w granicach wskazanych w części graficznej planu:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, według sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego w ramach projektu pn. „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK),
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, według sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego w ramach projektu pn. „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK);
 - 3) na terenach, o których mowa w ust. 8 pkt 2 lit. a i b, obowiązuje:
 - a) zakaz podpiwniczeń,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem parkingów i obiektów małej architektury na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości od 2,0 m do 4,0 m, wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego,
 - c) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości od 0,5 m do 2,0 m wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy, dla której ustala się: -nakaz wyniesienia poziomu posadowienia parteru/posadzki w nowych obiektach budowlanych powyżej minimalnej rzędnej 366,96 m n.p.m., -nakaz wykonania w nowych budynkach pionowej izolacji przeciwwodnej fundamentów do minimalnej rzędnej 366,96 m n.p.m.,
 - d) obiekty budowlane i urządzenia wytwarzające i wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii oraz obiekty małej architektury należy wykonać w technologii zapewniającej ich trwałość i stabilność w przypadku wystąpienia powodzi.
- § 11. 1.** Wyznacza się **teren cmentarza czynnego**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1CC** (o powierzchni 0,32ha).
2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się lokalizację: kaplicy cmentarnej lub domu przedpogrzebowego;

3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,4
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,002;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60% działki budowlanej;
- 4) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość kaplicy cmentarnej lub domu przedpogrzebowego– 12 m.
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o spadku do 12°;
- 7) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i szarości;
- 8) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton;

4. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dostępność komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.

5. Warunki obsługi wyznaczonego w ust. 1. terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren parkingu** oznaczony części graficznej planu symbolem **1KOP**, (o powierzchni 0,10 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod parking powierzchniowy z miejscami parkingowymi dla terenu cmentarza czynnego oznaczonego symbolem 1CC.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się: udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dostępność komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.

5. Warunki obsługi wyznaczonego w ust. 1. terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Wyznacza się **teren drogi głównej** oznaczony części graficznej planu symbolem **1KDG** (o powierzchni 2,20 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę główną.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację zjazdów do terenów zainwestowania;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony części graficznej planu symbolem **1KR** (o powierzchni 0,05 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację zjazdów do terenów zainwestowania;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

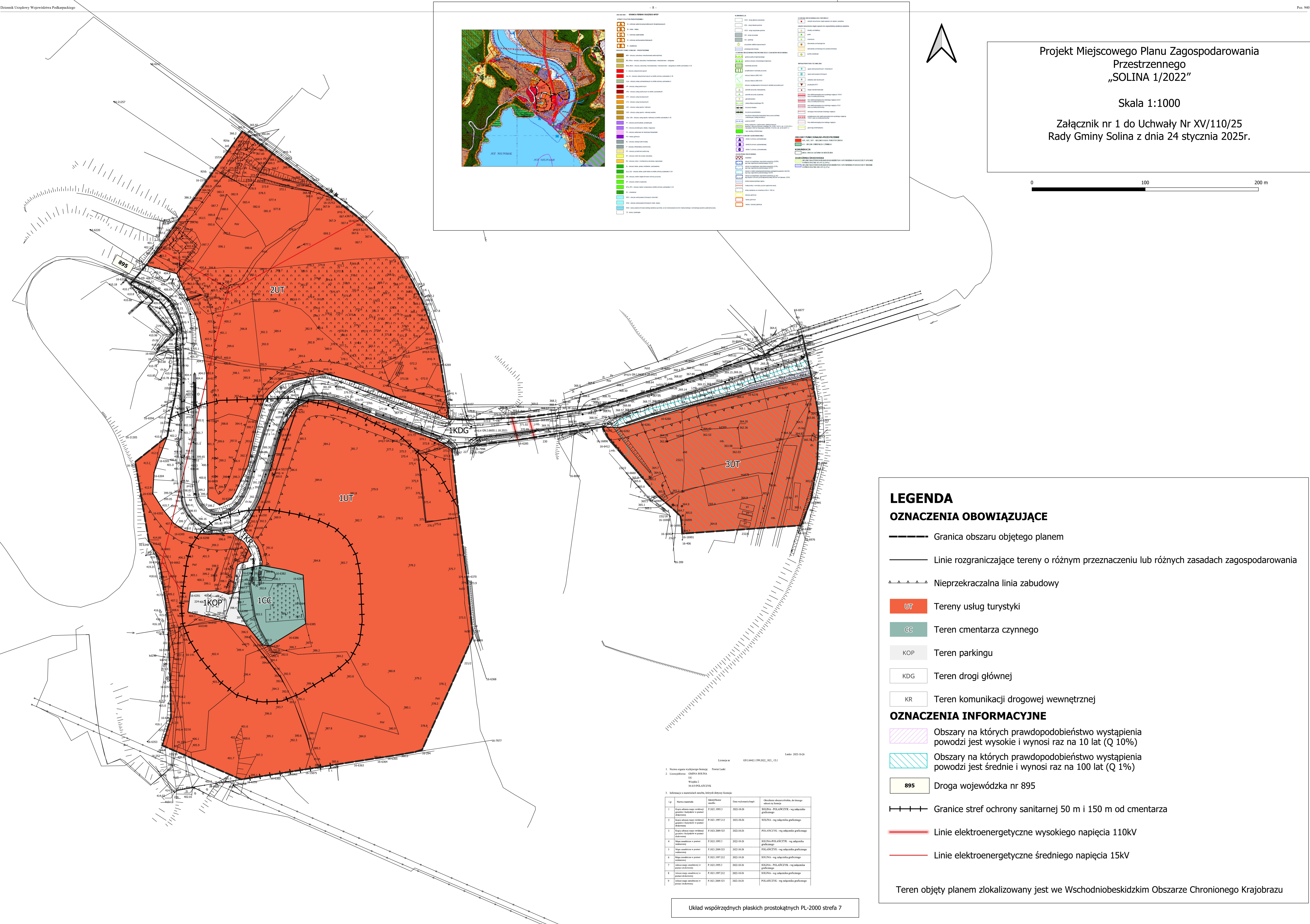
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solina.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Rudziński



LEGENDA	
	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Tereny usług turystyki
	Teren cmentarza czynnego
	Teren parkingu
	Teren drogi głównej
	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
	Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
	Droga wojewódzka nr 895
	Granice stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza
	Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV
	Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Tereny usług turystyki
- Teren cmentarza czynnego
- Teren parkingu
- Teren drogi głównej
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Droga wojewódzka nr 895

- Granice stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV

Teren objęty planem zlokalizowany jest we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/110/25

Rada Gminy Solina

z dnia 24 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) Rada Gminy Solina stwierdza, że: finansowanie, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego SOLINA 1/2022” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

2. Wskazuje się odpowiedzialnego za wykonanie zadania z zakresu infrastruktury technicznej Wójta Gminy Solina.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/110/25

Rada Gminy Solina

z dnia 24 stycznia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022” zwany dalej projektem Planu, jest konsekwencją podjętej w dniu 15 listopada 2022 r. uchwały nr LVIII/563/22 Rady Gminy Solina w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SOLINA 1/2022”.

Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia 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 planu. Ponieważ nie stwierdzono zgodności pomiędzy ww. dokumentami, przystąpiono również do opracowania Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina.

Obszar objęty projektem Planu położony jest w obrębach ewidencyjnym Solina w gminie Solina. Opracowanie Planu podyktowane jest planami inwestycyjnymi w Gminie Solina prowadzonymi przez PKL SOLINA Sp. z o.o. w ramach budowy kompleksu hotelowego. Realizacja inwestycji wymaga sporządzenia Planu, dzięki któremu możliwe będzie ustalenie zasad zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planowanej inwestycji.

Mając zatem na uwadze rozwój turystyki w gminie Solina uznano, że zasadne jest sporządzenie Planu, który umożliwi zarówno realizację nowego kompleksu turystycznego. Realizacja inwestycji wymaga sporządzenia Planu dla obszaru, który stanowi teren nieobjęty ustaleniami planu.

Projekt Planu obejmuje obszar o powierzchni około 15 ha w granicach wskazanych na w części graficznej planu, zgodnych z załącznikiem do uchwały nr LVIII/563/22 Rady Gminy Solina w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022”.

W obszarze objętym projektem Planu wyznacza się

- tereny usług turystyki – oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1UT, 2UT, 3UT**;
- teren cmentarza czynnego – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1CC**;
- teren parkingu – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KOP**;
- teren drogi głównej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDG**.
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KR**.

Część graficzna projektu Planu, będąca integralną częścią uchwały, obejmuje załącznik nr 1 – część graficzną planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu (do projektu planu do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które przez Wójta Gminy Solina zostały uwzględnione – brak przedmiotowego załącznika), załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznik nr 3 stanowiący dane przestrzenne.

Uchwałą Nr IV/23/24 z dnia 26 czerwca 2024 r. Rada Gminy Solina uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA1/2022”. Dokonując analizy ww. uchwały pod kątem zgodności z prawem Organ Nadzoru rozstrzygnięciem nadzorczym Nr P-II.4131.2.275.2024 Wojewody Podkarpackiego z dnia 2 sierpnia 2024 r. stwierdził uchybienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących kwestie związane z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po wprowadzeniu korekt w zakresie części graficznej jak i po przerehabilitowaniu części tekstowej ponowiono uzgodnienia i opinie oraz ponownie wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022” jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia 14 września 2018 r. ze zm. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SOLINA 1/2022” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne zapisy

określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, tym samym nie narusza jego ustaleń i jest z nim zgodny.

Projekt 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* (Dz.U. 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.) 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).

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.”

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. Ustalone projektem Planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina.

Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego projektem Planu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia przedmiotowego projektu Planu kształtują ład przestrzenny. Projekt Planu uwzględnia wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu Planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Planu jego ustaleń. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie Planu.

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

Ustalenia projektu Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Na obszarze objętym ustaleniami projektu Planu zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane oraz ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego. Zapisy projektu Planu zawierają 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 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 Planu nie wymaga uzyskania zgody 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 Planu znajduje się podlegający ochronie konserwatorskiej i stanowiący dziedzictwo kulturowe cmentarz grecko-katolickiego-rzymsko-katolickiego komunalny z XX wieku figurujący w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono ochronę poprzez jego zachowanie.

Na obszarze objętym projektem Planu brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dóbr kultury współczesnej.

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

W granicach projektu Planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt Planu zawiera ustalenia zakazujące zabudowy na tych obszarach. Możliwymi zagrożeniami mogą być ponadto uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu planu. Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia projektu 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 dotyczące zasad kształtowania zabudowy jak również określone w projekcie Planu wskaźniki zagospodarowania terenu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.

7) prawo własności;

Regulacje zawarte w projekcie Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty projektem Planu jest własnością Gminy Solina. 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 Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu 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 Planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej, których wnioski zostały w projekcie Planu uwzględnione.

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

Projekt Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, 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 Planu wynika z 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 Planu podał do publicznej wiadomości:

·informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie 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 pierwszym i drugim i kolejnym wyłożeniu po rozstrzygnięciu nadzorczym projektu Wojewody Podkarpackiego projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacja o każdym z ww. wyłożeń projektu Planu została ogłoszona w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Solina. We wszystkich informacjach podano miejsce, w którym projekt Planu był 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 mogły wnieść uwagi do projektu Planu. Projekt Planu w ustalonych terminach wyłożeń był udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Solina. Uwagi do projektu planu można było składać w formie papierowej lub elektronicznej.

12) *zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu 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 Planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają 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.

Celem opracowania Planu jest umożliwienie wprowadzenia uporządkowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi dla tego terenu. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu i organy administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu, w aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Projektu Planu nie wpłynął żaden wniosek.

W wyniku pierwszego wyłożenia Projektu Planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, przy drugim wyłożeniu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Solina natomiast przy ponownym wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi.

Art. 1 ust.4

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

Zainwestowanie obszaru objętego projektem Planu zgodnie z jego ustaleniami stanowić będzie harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu. Ustalenia projektu 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 przedmiotowego Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu 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 Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

W wyniku realizacji ustaleń Planu, ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognozowane korzyści z tytułu uchwalenia Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, wzrostu udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku powstawania nowych miejsc pracy, udziału w podatkach przedsiębiorstw (CIT), wpływów z tytułu 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 Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gospodarczej gminy Solina, co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.