

UZASADNIENIE
do Uchwały
Rady Miejskiej Piwnicznej-Zdrój
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta i
gminy Piwniczna-Zdrój**

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XIV/125/2024 Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/400/2026 Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju, z dnia 11 maja 2026 r..

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta i gminy Piwniczna-Zdrój nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, przyjętego Uchwałą Nr VIII/64/2024 Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju z dnia 26 września 2024 roku.

Plan miejscowy obejmuje obszary położone w mieście i gminie Piwniczna-Zdrój, jego powierzchnia wynosi ok. 246,54 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1-89 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują Część obszarów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami:

- I. Uchwała Nr XXXVII/303/98 Rady Miasta i Gminy Piwniczna z dnia 6 lutego 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu górniczego Wierchomla Wielka w gminie Piwniczna.
- II. Uchwała NR XXX/249/2005 Rady Miasta i Gminy Piwniczna Zdrój z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kompleksu Rekreacyjno Sportowego „KICARZ” w Piwnicznej Zdroju.
- III. Uchwała Nr XXXIV/271/05 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 30 września 2005r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna Zdrój, Jednostka strukturalna „B” – MŁODÓW i GŁĘBOKIE z późn. zm.
- IV. Uchwała Nr XXXIV/272/05 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 30 września 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „C” – KOKUSZKA z późn. zm.
- V. Uchwała Nr XXXIV/273/05 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 30 września 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „F” – ZUBRZYK z późn. zm.
- VI. Uchwałą Nr XXXV/283/05 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „D” – ŁOMNICA ZDRÓJ z późn. zm.
- VII. Uchwała Nr XXXIX/304/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „E” – WIERCHOMLA WIELKA I MAŁA z późn. zm.

- VIII. Uchwała Nr XLII/326/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 8 czerwca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „A.IV” – KOSARZYSKA z późn. zm.
- IX. Uchwała Nr XLIII/332/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 28 lipca 2006 r. z późn. zm. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „A.I” – MIASTO z późn. zm.
- X. Uchwałą Nr XLIII/333/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna – Zdrój z dnia 28 lipca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „A.II” – ZAWODZIE z późn. zm.
- XI. Uchwała Nr XLIV/352/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 21 września 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna – Zdrój, Jednostka strukturalna „A.III” – HANUSZÓW – ZAGRODY z późn. zm.

Projekt planu ustala tereny budowlane:

- a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- b) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) MNW-ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- d) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- e) U – tereny usług,
- f) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
- g) U-P – tereny usług lub produkcji,
- h) U-KOP - teren usług lub parkingu,
- i) UT – tereny usług turystyki,
- j) UT-UZ – teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej,
- k) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
- l) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- m) IW – teren wodociągów,
- n) IWU – teren ujęcia wód,
oraz tereny komunikacyjne i otwarte z zakazem zabudowy”
- o) KDG – teren drogi głównej,
- p) KDL – tereny drogi lokalnej,
- q) KDD – tereny drogi dojazdowej,
- r) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- s) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- t) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- u) L – tereny lasu,
- v) ZN – teren zieleni naturalnej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538) uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskano decyzje Marszałka Województwa Podkarpackiego znak z dniar . Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są w formach ochrony przyrody w których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody. Ponadto na części obszarów występują udokumentowane złoża dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego oraz określony sposób zagospodarowania terenu umożliwia eksploatację złoża w przyszłości górniczego. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną w planie miejscowym;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek właściciela nieruchomości;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz i ocen dotyczących aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uchwalenia planu miejscowego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje potrzeby realizacji nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte

rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Piwnicznej-Zdroju podjęła uchwałę Nr XIV/125/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/400/2026 Rady Miejskiej w Piwnicznej-Zdroju, z dnia 11 maja 2026 r.;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 7 marca 2025 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 6) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z otrzymanych uzgodnień i opinii,
- 7) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8)

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.