

**UCHWAŁA NR XXVI/217/25
RADY GMINY SOLINA**

z dnia 15 października 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (*j.t. Dz. U. z 2025r., poz. 1153*) oraz art. 14 ust. 1, ust. 2 ust. 4, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.*)

**Rada Gminy Solina
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w Gminie Solina.

§ 2. Przedmiotem Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w Gminie Solina, jest teren oznaczony na załączniku graficznym Nr 1, do niniejszej uchwały linią przerywaną koloru czarnego, sporządzonym na kopii rysunku planu obowiązującego.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Solina.

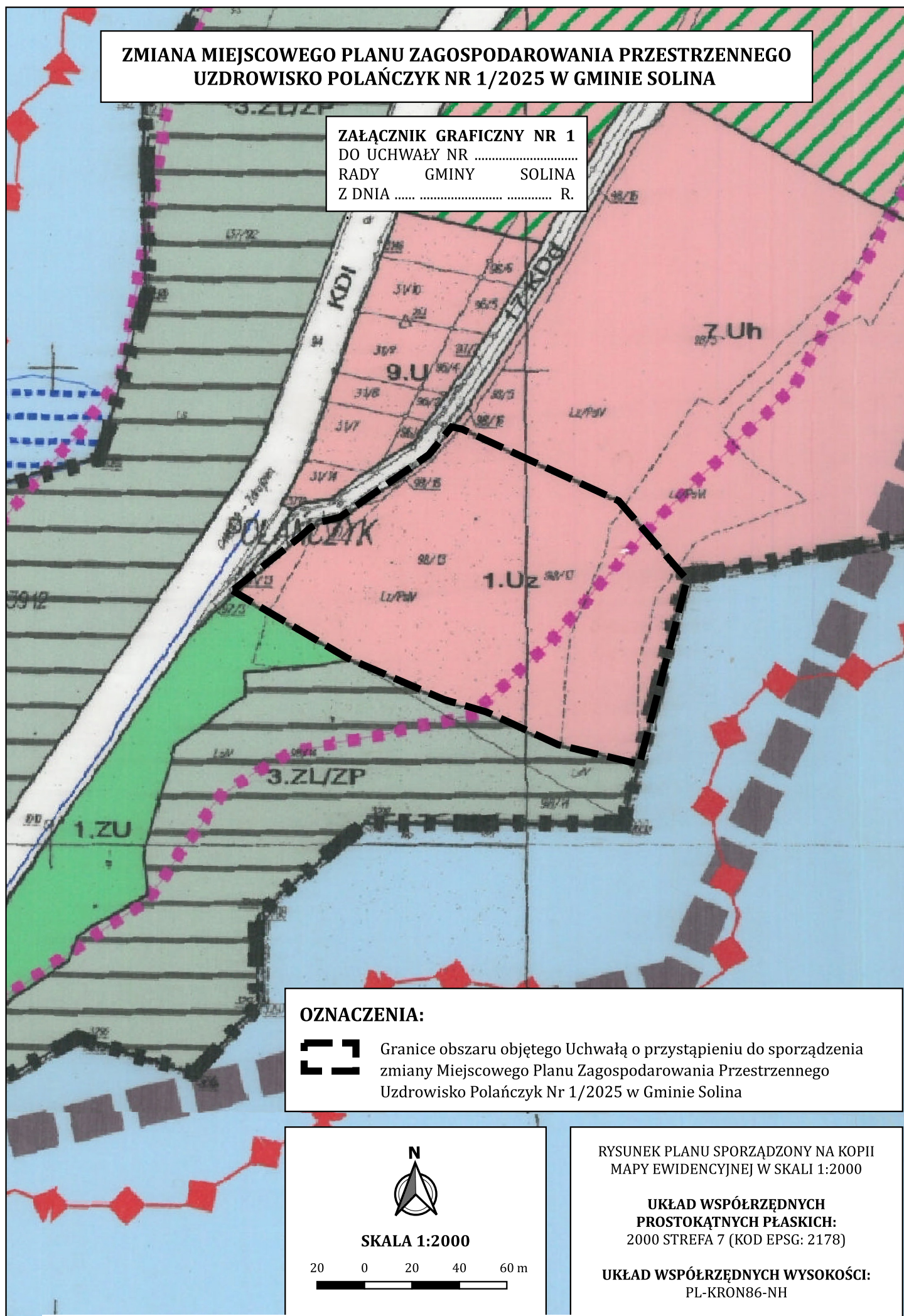
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Rudziński

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZDROWISKO POLAŃCZYK NR 1/2025 W GMINIE SOLINA**

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SOLINA
Z DNIA R.



ANALIZA
DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UZDROWISKO POLAŃCZYK, NR 1/2025 W GMINIE
SOLINA,

oraz STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOLINA,
wynikającej z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.).*

Wnioskodawcą opracowania Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina, jest Wójt Gminy Solina.

2) Przedmiotem opracowania jest zmiana zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 1.Uz,
zawartych w § 13 ust. 1 pkt 5 lit b), który po zmianie otrzyma brzmienie: „b) zakaz realizacji
innych budynków wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym
jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może
przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;”, w konturze oznaczonym na
załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały linią przerywaną koloru czarnego.

Opracowanie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko
Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina, wynika z faktu, iż dotychczasowe zapisy obowiązującego
planu miejscowego uniemożliwiają efektywne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego
i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie terenu położonego w atrakcyjnej lokalizacji
uzdrowiska.

Opracowanie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko
Polańczyk Nr 1/2025 umożliwi:

- realizację gospodarczych kierunków polityki przestrzennej zapisanej w „Studium
Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina”,
- rozwój przestrzenny, ekonomiczny i gospodarczy miejscowości Polańczyk,
- wykorzystanie przestrzeni w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenu,

1) **Ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina**
ważnego do dnia 31.12.2003r., który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27
marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2020r., poz. 293*
z późn. zm.).

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina
zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/29/94 Rady Gminy Solina z dnia 2 grudnia 1994 r., który
stracił moc w dniu 2003-12-31, teren objęty zmianą leżał w obszarze oznaczonym
symbolem ZP1 – tereny zieleni parkowej, uzdrowskiej oraz UTZ – tereny budownictwa
sanatoryjnego i szpitala uzdrowskiego.

- 2) **Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk uchwalonego uchwałą Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008r, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Podkarpackiego Nr 70 poz. 1706 z dnia 5 września 2008r, dla terenu o symbolu 1.Uz** , przedstawiają się następująco:
- 1.Uz- tereny zabudowy uzdrowskiej. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
 - 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, realizowane jako zakłady leczenia uzdrowskiego;
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
 - 4) Dopuszcza się realizację szpitala uzdrowskiego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - 5) W zakresie kształtowania architektury budynków obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku szpitala wyższego niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynku w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) zakaz realizacji innych budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30^0 – 45^0 ;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - 6) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
 - 7) Powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, wynosi nie mniej niż 75% powierzchni terenu;
- 3) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;**Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina** zatwierdzonego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia 14 września 2018r. ze zm.. dla terenu objętego zmianą MPZP, przedstawiają się następująco:
- Teren o symbolu UUa- obszary usług uzdrowskich , położone w strefie A ochrony uzdrowskiej.
- Obejmują istniejące i projektowane obiekty sanatoryjne i przyrodolecnicze wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dla terenów położonych w obszarze UUa ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:
- 1) porządkowanie, uzupełnianie i rozwój obiektów sanatoryjnych z infrastrukturą towarzyszącą, pijalni wód leczniczych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących takich jak obiekty gastronomii, kultury, sportu, rekreacji itp., z zachowaniem wymagań

zawartych w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, j.t. z późn. zm.), w Statucie Uzdrowiska oraz zasad i standardów określonych w tabeli 2,

- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w ilości 40% miejsc sanatoryjnych dla każdego obiektu sanatoryjnego,
- 3) dopuszcza się realizację dodatkowych dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych związanych z funkcją obiektów,
- 4) dopuszcza się budowę nowych i przebudowę dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą sportów wodnych, rekreacją i wypoczynkiem,
- 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnej w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania uzdrowiska.

„Tab. 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

„UUa- Obszary usług uzdrowiskowych :

- minimalna wielkość nowo wydzielonych działek - 2500m²;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
- minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej /obiektów gospodarskich, garaży -15/7 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 3°-45° .

4) **Wnioski wynikające z Ekofizjografii podstawowej.**

Ekofizjografia podstawowa dla terenu objętego projektem zmiany planu nie została sporządzona na etapie poprzedzającym podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania Zmiany MPZP Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025.

Ekofizjografia zostanie sporządzona, na początku toku formalno-prawnego, a wnioski z niej wynikające zostaną uwzględnione w projekcie nowej zmiany planu miejscowego, na dalszym etapie prac planistycznych.

Dokonując oceny przydatności terenu objętego opracowaniem dla funkcji usługowej w zakresie usług zdrowia, realizowanych jako zakłady lecznictwa uzdrowiskowego oraz szpitali należy stwierdzić, że teren ten ze względu na położenie, jak też ze względu na brak cennych wartości przyrodniczych może być przekształcony, na potrzeby rozwoju uporządkowanego budownictwa usługowego, w sposób nie powodujący naruszenia walorów krajobrazowych, zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.

5) **Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną**

Na potrzeby dalszego rozwoju zabudowy usługowej w zakresie usług uzdrowiskowych zachodzi konieczność budowy nowych elementów uzbrojenia technicznego, wynikających z konieczności kontynuacji sąsiedniej istniejącej zabudowy usługowej w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

6) **Warunki wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn. zm.)**

Zgodnie z art. 7 w/w ustawy, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w trybie właściwej ustawy.

Teren objęty granicami opracowania stanowi grunty o użytku: Lzr- PsIV oraz Lzr- PsVI.

Po dokonaniu analizy pełnych wypisów z ewidencji gruntów, należy stwierdzić, iż w obszarze opracowania nie znajdują zastosowania przepisy w/w ustawy, w zakresie konieczności dokonania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, na cele nierolnicze i nieleśne, w planowanych granicach planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym, na dalszym etapie prac planistycznych nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody właściwego organu, o której mowa w powołanych wyżej przepisach prawa.

7) **Warunki wynikające z pozostałych przepisów szczególnych.**

W granicach planowanych do opracowania zmiany obowiązującego planu miejscowego, znajdują zastosowanie przepisy szczególne, wynikające z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024r., poz.1112), ze względu na lokalizację i zakres opracowania. Teren opracowania położony jest w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

8) **Informacja o dostępnych materiałach geodezyjnych**

Dla obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego została zakupiona mapa zasadnicza oraz mapa ewidencyjna w skali 1: 1000, w Państwowym Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesku. Został zakupiony pełny wypis z ewidencji gruntów dla terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

9) **Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

Nowe zapisy dotyczące parametrów technicznych budynków usług zdrowia , realizowanych jako zakłady leczenia uzdrowiskowego terenu o symbolu 1.Uz zostaną określone w dokumentacji urbanistycznej obejmującej:

- fragment rysunku planu obowiązującego ze wskazaniem obszaru objętego zmianą planu w części tekstowej planu , wg. treści uchwały o przystąpieniu .
- uchwałą Rady Gminy w Solinie, w sprawie uchwalenia zmiany planu,
- prognozę oddziaływania na środowisko,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10) Informacja o skutkach prawnych uchwalenia Zmiany MPZP Uzdrowisko- Polańczyk nr 1/2025 w Gminie Solina

Po uchwaleniu przedmiotowej zmiany planu wartość nieruchomości, pozostanie na dotychczasowym poziomie wskazanym w planie obowiązującym, bowiem zmiana niektórych parametrów budowlanych, nie spowoduje ani wzrostu ani też zmniejszenia wartości nieruchomości. Rada Gminy podjęła uchwałę w ściśle określonym zakresie dotyczącym zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 1.Uz, zawartych w § 13 ust. 1 pkt 5 lit b), który po zmianie otrzyma brzmienie: „b) zakaz realizacji innych budynków wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;”,

Na obszarze analizowanym nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

11) Informacje dodatkowe.

Na obszarze objętym granicami opracowania Zmiany MPZP Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025, istnieje potrzeba sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w zakresie w/w zgodnie z treścią zawartą w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, w granicach określonych linią przerywaną koloru czarnego, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz z uwagi na obowiązujące przepisy prawne.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego terenu w kontekście istniejących uwarunkowań i przepisów prawnych, Wójt Gminy Solina postanowił przedłożyć Radzie Gminy Solina projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 i rozpocząć procedurę formalno-prawną opracowania dokumentów planistycznych, o ile Rada Gminy podejmie stosowną uchwałę.

Uzasadnienie

1. Wnioskodawcą opracowania Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina, jest Wójt Gminy Solina.

2. Przedmiotem opracowania jest zmiana zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 1.Uz, zawartych w § 13 ust. 1 pkt 5 lit b), który po zmianie otrzyma brzmienie: „b) zakaz realizacji innych budynków wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;”, w konturze oznaczonym na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały linią przerywaną koloru czarnego.

Opracowanie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina, wynika z faktu, iż dotychczasowe zapisy obowiązującego planu miejscowego uniemożliwiają efektywne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie terenu położonego w atrakcyjnej lokalizacji uzdrowiska.

Opracowanie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 umożliwi:

- realizację gospodarczych kierunków polityki przestrzennej zapisanej w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina”,

- rozwój przestrzenny, ekonomiczny i gospodarczy miejscowości Polańczyk,

- wykorzystanie przestrzeni w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenu,

Wójt Gminy Solina, po dokonaniu analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych, zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina oraz z obowiązków ustawowych nałożonych na gminę postanowił przystąpić do opracowania Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025, w Gminie Solina.

a) Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025 w Gminie Solina, umożliwi racjonalne wykorzystanie terenu pod potrzeby budownictwa usługowego w terenie zabudowy uzdrowiskowej, w sposób planowy i uporządkowany, zapewniając zachowanie ładu i porządku.

b) Wójt Gminy Solina, po dokonaniu analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych, obecnego stanu prawnego oraz zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, rekomenduje przystąpienie do opracowania Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Nr 1/2025, w gminie Solina.