

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOLINA
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„POLAŃCZYK CYPEL – SOLINA JAWOR”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 z późn.zm.) oraz 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 z późn. zm.), 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „POLAŃCZYK CYPEL – SOLINA JAWOR” zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 59,08 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodny z załącznikiem graficznym do Uchwały nr LVIII/562/22 Rady Gminy Solina z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „POLAŃCZYK CYPEL – SOLINA JAWOR”.

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 rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług turystyki – oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1UT, 2UT**;
- 2) tereny komunikacji kolei linowej – oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KKL, 2KKL, 3KKL, 4KKL**;
- 3) tereny lasu – oznaczone w części graficznej planu symbolami **1L, 2L i 3L**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1WS**;
- 5) teren drogi lokalnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDL**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) 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;
- 4) należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w strefach „A”, „B”, „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 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,

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

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały wnioski i rekomendacje zawarte w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego dla oznaczonych informacyjnie w części graficznej krajobrazów priorytetowych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykáže dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 3) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z terenu drogi lokalnej o symbolu 1KDL oraz z dróg położonych poza obszarem objętym planem, wskazanych informacyjnie w części graficznej planu oraz dojazdów i dojazdów niewydzielonych;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się budowę nowego oraz przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
- 4) 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 w następującej ilości:

- a) na terenach usług turystyki o symbolach 1UT, 2UT – minimum 2 miejsca do parkowania na 6 zatrudnionych (dla samochodów pracowników) oraz minimum 2 miejsca do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego (dla samochodów turystów);
 - b) na terenach 1KKL , 2KKL i 3KKL - minimum 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych (dla samochodów pracowników) oraz minimum 20 miejsc do parkowania (dla samochodów turystów);
 - c) na terenie 4KKL - minimum 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych.
- 2) nakazuje się zapewnienie minimum 1 miejsca przeznaczonego do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

§ 6. 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:**
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z istniejącej sieci wodociągowej,
 - e) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych,
 - f) 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.

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

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

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** oznaczone w części graficznej planu symbolami **1UT** (o powierzchni 5,50 ha) oraz **2UT** (o powierzchni 9,48. ha) z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyki.

2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się przeznaczenie uzupełniające: tereny parkingu, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej, usług: sportu i rekreacji, gastronomii, handlu, zieleni urządzonej i naturalnej.
3. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej, hotelowej i rekreacyjnej oraz związanej z poborem wód geotermalnych.
4. Dla terenu o symbolu 1UT dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń stacji kolei linowej oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej oraz obiektów usługowych realizowanych jako wieże widokowe stanowiące dominantę architektoniczną.
5. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według oznaczeń w części graficznej planu;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 3,0 (wskaźnik nie dotyczy wieży widokowej);
 - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,02;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60% działki budowlanej;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy : 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 pośrednia z istniejących dróg publicznych lokalnych, skomunikowanych z drogą publiczną wojewódzką, położonych poza obszarem planu.
7. Warunki obsługi wyznaczonych w ust 1. terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §5 i §6 niniejszej uchwały.

§10.1. Wyznacza się **tereny komunikacji kolei linowej**– oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KKL** (o powierzchni 2,99 ha), **2KKL** (o powierzchni 2,02 ha) i **3KKL** (o powierzchni

2,41 ha), **4KKL** (o powierzchni 3,25 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod kolej linową, wspartą na konstrukcjach słupowych posadowionych na gruncie.

2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się przeznaczenie uzupełniające: tereny parkingów, komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, infrastruktury technicznej, usług: turystyki, handlu, sportu i rekreacji, gastronomii, zieleni urządzonej i naturalnej.
3. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych oraz urządzeń stacji kolei linowej oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzeń i obiektów budowlanych związanych z koleją linową, wyciągami narciarskimi;
 - 3) obiektów budowlanych o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej;
 - 4) obiektów usługowych realizowanych jako wieże widokowe stanowiące dominantę architektoniczną.
4. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i remontów oraz realizacji niezbędnej infrastruktury.
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 nie może przekraczać 0,4 (wskaźnik nie dotyczy wieży widokowej);
 - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,002;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) urządzeń i obiektów budowlanych i budynków oraz wieży widokowej – 20 m;
 - b) konstrukcji wsporczej kolejki do 95 m; z wyłączeniem pierwszych podpór zlokalizowanych po obu stronach zbiornika;
 - 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o spadku do 12°;
 - 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;
3. Dla terenu o symbolu 1KKL dostępność komunikacyjna pośrednia z istniejącej drogi gminnej, skomunikowanej z drogą publiczną, położonych poza obszarem planu.
4. Dla terenów o symbolach 2KKL, 3KKL i 4KKL dostępność komunikacyjna z terenu drogi lokalnej o symbolu 1KDL skomunikowanego z drogą publiczną, położoną poza obszarem planu.
5. Warunki obsługi wyznaczonych w ust. 1. terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §5 i §6 niniejszej uchwały.

§11.1. Wyznacza się **tereny lasu** – oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1L** (o powierzchni 1,02 ha) i **2L** (o powierzchni 8,45 ha), **3L** (o powierzchni 2,63 ha), z podstawowym przeznaczeniem pod las.

2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dopuszcza się budowę budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.
2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i remontów oraz realizacji niezbędnej infrastruktury.
3. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów 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 30% działki budowlanej;

- 4) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 6. Dla terenu o symbolu 1L i 3L dostępność komunikacyjna pośrednia z dojeżdż i dojazdów niewydzielonych oraz istniejących dróg skomunikowanych z drogą publiczną, położonych poza obszarem planu.
 7. Dla terenu o symbolu 2L dostępność komunikacyjna z terenu drogi lokalnej o symbolu 1KDL skomunikowanego z drogą publiczną, położoną poza obszarem planu.
 8. Warunki obsługi wyznaczonych w ust. 1. terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §5 i §6 niniejszej uchwały.
- §12.1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony w części graficznej planu symbolem **IWS** (o powierzchni 21,80 ha).
2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów budowlanych związanych z bezpieczeństwem zapory wodnej, gospodarką rybacką, obsługą sportów wodnych, rekreacją i wypoczynkiem w tym infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania kolei linowej;
 - 2) zakaz lokalizacji tymczasowych i trwałych ogrodzeń.
 3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń przeciwpowodziowych.
 4. Warunki obsługi wyznaczonego w ust. 1. terenu w zakresie infrastruktury technicznej i zgodnie z §6 niniejszej uchwały.
- §13.1. Wyznacza się teren **drogi lokalnej** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KDL** (o powierzchni 1,89 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę lokalną.
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. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **UZDROWISKO POLAŃCZYK** uchwalony uchwałą Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008 r. ze zm.
- §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 Solina**