

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SOLINA**  
**z dnia ..... 2023 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 2023 r., poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) i po stwierdzeniu zgodności 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.,

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

§1.1. Uchwala 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 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**, **3UT**;
- 2) teren cmentarza czynnego – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1CC**;
- 3) teren drogi głównej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KDG**.
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KR**.

## 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 ochrony uzdrowiskowej;
  - 2) 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) 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) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki i ograniczenia wynikające z położenia części terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 4) 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. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z terenu drogi głównej o symbolu 1KDG oraz z dróg położonych poza obszarem objętym planem, wskazanych informacyjnie w części graficznej planu oraz dojazdów i dojazdów niewydziałonych;
- 2) dojazdy i dojścia niewydziałone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydziałone 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) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc do parkowania postojowych: minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach budowlanych położonych w terenach:
  - a) usług turystyki o symbolach: **1UT, 2UT, 3UT** – minimum 2 miejsca postojowe na 6 zatrudnionych (dla samochodów osobowych pracowników) oraz minimum 2 miejsca postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego (dla samochodów osobowych turystów);
  - b) cmentarza czynnego o symbolu: **1CC** – minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 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 III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** oznaczone w części graficznej planu symbolami **1UT** (o powierzchni 6,57 ha) oraz **2UT** (o powierzchni 4,08 ha), **3UT** (o powierzchni 1,76 ha), z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyki.

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

3. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej, hotelowej, rekreacyjnej
- 2) obiektów budowlanych służących realizacji usług nieuciążliwych,
- 3) obiektów budowlanych i urządzeń wytwarzających i wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii w tym m.in. geotermię, wody gruntowe oraz wody zbiornika Solińskiego;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury,

- 5) urządzonych miejsc organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych,
  - 6) zieleni urządzonej oraz zieleni izolacyjnej,
  - 7) tarasów widokowych.
4. 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 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 mierzona budynków i obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej nie może przekroczyć 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.
5. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dostępność komunikacyjna z terenu drogi głównej o symbolu 1KDG
6. Warunki obsługi wyznaczonych w ust. 1. terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.
7. 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) należy uwzględnić 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. 7 pkt 2 lit. a i b, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- §11.1. Wyznacza się **teren cmentarza czynnego**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1CC** (o powierzchni 0,47 ha).
2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się lokalizację:
- 1) kaplicy cmentarnej lub domu przedpogrzebowego,

- 2) miejsc postojowych
  - 3) dojazdów i dojazdów niewydzielonych;
  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 mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej dla najwyższej kalenicy 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 wyznaczonych 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 **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.
- §13.1. Wyznacza się teren **komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony części graficznej planu symbolem **1KR** (o powierzchni 0,02 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.
- §14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solina.
- §15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.
- §16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**Przewodniczący Rady  
Gminy Solina**