

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOLINA
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 2/2022 „Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego UZDROWISKO POLAŃCZYK”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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) oraz w związku z Uchwałą Nr LX/597/22 Rady Gminy Solina z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 2/2022 „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UZDROWISKO POLAŃCZYK”, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina, uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/479/18 Rady Gminy Solina z dnia 14 września 2018 r. z późn. zm., Rada Gminy Solina uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę nr 2/2022 „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UZDROWISKO POLAŃCZYK” zwaną dalej „planem”.

2. 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki – oznaczony w części graficznej planu symbolem **1MN-ML-UT**;
- 2) teren lasu – oznaczony w części graficznej planu symbolem **1L**.

§ 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii

- przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, lizeny, pilastry, balkony, tarasy, zadaszenia, pochylnie, okapy, rury spustowe, mury oporowe, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 2) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy zapewniające prawidłową obsługę działek i obiektów budowlanych w ramach terenów inwestycji poprzez dostęp do drogi publicznej.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
 - a) warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się 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;
- 2) zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej C z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych .

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

- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 2) w obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
 - a) stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Polańczyk 5 AZP 117-80/42 (punkt osadniczy z epoki kamienia, pradziejowy punkt osadniczy oraz osada z okresu nowożytnego).

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu, poprzez tereny dróg wewnętrznych oraz dojścia i dojazdy niewydzielone;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
- 3) obsługa z w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla przedsięwzięć w ramach działki budowlanej na której istnieje lub będzie realizowana inwestycja, w ilości określonej niniejszą uchwałą,

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania: na działkach budowlanych położonych w terenie oznaczonym symbolem 1MN-ML-UT: 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku,
- c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże,
- d) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków usługowych,
- e) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w garażach, w tym w garażach podziemnych.

5. Ustala się następujące 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, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych, w tym studni indywidualnych kopanych i głębinowych,
 - b) lokalizację projektowanych sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - c) dopuszcza się realizację nowych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych,
 - d) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejących sieci wodociągowych oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) **w zakresie odprowadzania ścieków:**
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków przez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu $\varnothing 160$, w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:**
 - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową,
 - b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 4 ust. 4, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
- 5) **w zakresie elektroenergetyki:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,
 - b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe 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 do 500 kW;
- 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,
 - 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 ciepłowniczej 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 obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.
- 6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MN-ML-UT:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²,
 - b) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 1500 m²,
 - c) minimalną szerokość frontów działki budowlanej– 15 m,
 - d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120°.
 - 2) ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 5.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 6.

- 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki – oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN-ML-UT (o powierzchni 10,77 ha).
- 2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: tereny parkingów, tereny komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej i naturalnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,8,
 - c) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych lub letniskowych lub usług turystyki lub budynków łączących funkcje mieszkalne z usługowymi: 9 m,
 - budynków gospodarczych lub garaży: 7 m,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 3) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu oraz dachy z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 4) 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) warunki obsługi w zakresie komunikacji zgodnie z §4 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 6) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §4 ust. 5 niniejszej uchwały.

§ 7.

1. Wyznacza się teren lasu oznaczony w części graficznej planu symbolem **1L** (o powierzchni ok. 0,16 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod las.
2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną urządzeń melioracji wodnych, dróg leśnych i urządzeń związanych z rekreacją.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§8.

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., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 5 września 2008 r., Nr 70, poz. 1706 z późn.zm.

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solina.

§10.

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