

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOLINA
z dnia 2026 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 2026 r., poz. 662 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538 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 ład 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 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 dojeżdż 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** i **2UT** 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**, **2KKL**, **3KKL** i **4KKL** 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**, **2L** i **3L** z podstawowym przeznaczeniem pod las.

2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów dopuszcza się:
- 1) budowę budynków i budowli związanych z gospodarką leśną;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej w ograniczonym zakresie w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, pod warunkiem niepowodowania utrudnień w funkcjonowaniu urządzeń przesyłowych.
3. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i remontów oraz realizacji niezbędnej infrastruktury.
4. 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% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) udział terenów biologicznie czynnych na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5. 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.
6. Dla terenu o symbolu 2L dostępność komunikacyjna z terenu drogi lokalnej o symbolu 1KDL skomunikowanego z drogą publiczną, położoną poza obszarem planu.
7. 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 **1WS**

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 części graficznej planu symbolem **1KDL** 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. i Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Solina 1/2017”, terenu położonego w miejscowości Solina, Gmina Solina uchwalony uchwałą Nr XII/170/2019 Rady Gminy Solina z dnia 9 września 2019 r.

§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.

**Przewodniczący Rady
Gminy Solina**