

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
z dnia
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„Wólka 1/2021” w Gminie Rymanów

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 ze zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów, uchwalonym Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 z późn. zm.

Rada Miejska w Rymanowie
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wólka 1/2021” w gminie Rymanów zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 7,18 ha, w granicach określonych na załączniku Nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje 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 realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik Nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone w części graficznej planu symbolami literowymi i cyfrowymi, odpowiadającymi ich klasie przeznaczenia terenu stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami:

- 1) 1UT – teren usług turystyki;
- 2) 1KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) 1L, 2L – tereny lasu;
- 6) 1ZN, 2ZN – tereny zieleni naturalnej.

§ 3. Ilećroć w uchwale mówi się o działce budowlanej – należy przez to rozumieć część działki ewidencyjnej, jedną lub kilka działek ewidencyjnych lub ich części przewidziane pod realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) należy kształtować zabudowę w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, obszaru Natura 2000 „Rymanów” (PLH180016) i w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Rymanów Zdrój;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zakazuje się lokalizacji budowli wolnostojących typu maszt antenowy.

§ 5. Ustala się 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 oznaczonego informacyjnie w części graficznej krajobrazu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a także realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych lub roztopowych;
- 4) nakazuje się w zakresie gospodarki wodno-ściekowej stosowanie rozwiązań technicznych zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

§ 6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych i remontowych, garaży blaszanych oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych.

§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dojeżdż i dojazdów w postaci ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 2) dojeżdża i dojazdy niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojeżdża i dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów budowlanych, należy wyznaczać w sposób uwzględniający dostęp do drogi publicznej oraz

możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

- 3) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR oraz dojścia i dojazdy niewydzielone stanowią o obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych w obszarze planu;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewnia publiczna droga gminna G130900 oznaczona informacyjnie w części graficznej planu;
- 5) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy oraz przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, w sposób umożliwiający zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów 1L i 2L. Nie mają w takich przypadkach zastosowania ustalone w przepisach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie),
 - c) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się realizację lokalnych rozwiązań, w tym indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - d) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø150 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych;
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,

- c) obowiązuje budowa odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako kablowej sieci doziemnej,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;
- 6) w zakresie gazownictwa:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej minimum o przekroju Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe);
- 7) w zakresie ciepłownictwa:
 - a) w oparciu o źródła ciepła wbudowane lub wolnostojące, oparte na technologiach lub paliwach proekologicznych (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, elektryczność),
 - 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;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Rymanów;
- 9) w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

§ 7. Do czasu realizacji planu tereny w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren zieleni urządzonej,
 - e) teren parkingu,
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów,
 - b) budynków gospodarczych i wiat,
 - c) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - d) ścieżek rowerowych i pieszych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane. Każda nowo wydzielona działka budowlana

dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 0,10 ha, dla terenu usług turystyki nie może być mniejsza niż 0,40 ha. Dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek na powiększenie działek już istniejących oraz wydzielenie działek celem zapewnienia dojazdów i dojść;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 1,5,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej: 55%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usług turystyki: 25,0 m,
 - letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 12,0 m,
 - usług gastronomii: 12,0 m,
 - usług sportu i rekreacji: 10,0 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących oraz wiat: do 7,0 m,
 - g) dachy spadziste, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni, z zastrzeżeniem lit. f,
 - h) na budynkach gospodarczych, garażach wolnostojących oraz wiatach dopuszcza się dachy płaskie, tj. o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni;
- 6) dopuszcza się stosowania wyłącznie materiałów takich jak: tynki, ceramika, kamień, drewno, metal lub szkło;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej G130900 znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem poprzez:
 - a) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDD oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 na 30,0 m² powierzchni obiektów usługowych, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) 2 dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych oraz garaże wolnostojące.

§ 10. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1ZN i 2ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;
- 2) należy zapewnić utrzymanie istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, a także zachowanie ich struktury. Nie należy dopuścić do przerwania ciągłości zadrzewień i zakrzewień;
- 3) zakazuje się budowy obiektów budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i dróg leśnych;

- 5) zakazuje się wydzielania dojazdów i dojazdów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem;
- 6) dopuszcza się lokalizację: ścieżek pieszych, rowerowych czy innych (edukacyjnych);
- 7) dostępność komunikacyjna terenu z dróg 1KDL i 1KDD.

§ 11. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDL, terenu drogi dojazdowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDL, 1KDD, 1KR zgodnie z częścią graficzną;
- 2) dopuszcza się realizację zjazdów i lokalizację towarzyszących urządzeń związanych z potrzebami ruchu drogowego;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych dla samochodów.

§ 12. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1L i 2L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
- 2) zakazuje się budowy obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej (dróg leśnych i parkingów leśnych, miejsc wypoczynkowych);
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i dróg leśnych;
- 4) zakazuje się wydzielania dojazdów i dojazdów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.