

**UCHWAŁA NR .../.../17
RADY GMINY PYSZNICA**

z dnia 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny
w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/275/2002 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 29 sierpnia 2002 r., z późn. zm., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica – Etap I zwany w dalszej części uchwałą planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 15,8 ha, położony w granicach wskazanych na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXII/189/2013 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym oznaczeniami planu;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego, w obrębie wydzielonej działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggi, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia);
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z produkcją oraz magazynowaniem, handlem hurtowym, trwałym składowaniem surowców i materiałów masowych nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefą techniczną;
- 7) projektowane sieci infrastruktury technicznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Nr 425 (obszar całego planu);
- 2) strefa ochrony archeologicznej;
- 3) obszar objęty etapem II.

3. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **UKs** – tereny zabudowy usług kultu sakralnego;
- 4) **R** - tereny rolnicze;
- 5) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KDL(P)** - teren drogi publicznej lokalnej (powiatowa);
- 7) **KDL(G)** - teren drogi publicznej lokalnej (gminna);
- 8) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **Kxj** - tereny ciągów pieszo-jezdnych.

4. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

5. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, wyróżniają poszczególne tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4.1. **Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) ogrodzenia działek znajdujące się od strony dróg publicznych i wewnętrznych powinny posiadać wysokość nie większą niż 1,6 m dla przęsła, 1,8 m dla słupka i być ażurowe – światło min. 60%;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków wolnostojących zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy, jeżeli szerokość działki w miejscu sytuowania budynku wynosi nie więcej niż 18 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną w ustaleniach planu pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od drogi;

- 4) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i reklamowych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem terenów dróg publicznych) w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4,0 m;
 - b) tablic o obrysie zewnętrznym nie większym niż 10,0 m.

2. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18.07.1997 r. znak KDH-I/013/6037/97 poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych:
 - a) w zakresie gospodarki ściekowej;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i terenów zabudowy usługowej (U) przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń.
- 2) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, niekolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) nakazuje się ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 4) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych na całym obszarze objętym planem miejscowym, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- 5) nakazuje się uwzględnić warunki wynikające z lokalizacji obiektu zabytkowego – stanowiska archeologicznego Pysznica 1 – cmentarzysko ciepłopalne kultury łużyckiej i przeworskiej, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): powierzchnia – 800 m²; szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej (U): powierzchnia – 1000 m²; szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) plan ustala kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 90°;
- 4) ustalone w planie minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych.

4. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

5. Ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego

- 1) ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony symbolami:
 - a) KDL(P) – droga publiczna lokalna – klasy L (powiatowa);
 - b) KDL(G) – droga publiczna lokalna – klasy L (gminna);
- 2) ustala się układ uzupełniający dróg wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem dróg publicznych, oznaczony symbolem KDW – droga wewnętrzna;
- 3) ustala się układ uzupełniający ciągów pieszo-jezdnych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem dróg wewnętrznych i publicznych, oznaczony symbolem Kxj – ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub za pośrednictwem: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów niewydzielonych;
- 5) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu dla służ ratowniczych;
- 6) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych:
 - a) ul. Szubargi – droga powiatowa znajdująca się poza granicą opracowania planu – 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenu 1MN, 1U i 2U;
 - b) 1KDL(P) – 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - c) 1KDL(G) – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi z terenami 1U i 2U, 8,0 m – od linii rozgraniczającej drogi z terenami 1MN, 3MN i 4MN;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych KDW – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od wschodniej granicy planu dla terenu 1MN – 4 m.
- 10) ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny (w tym liczy się miejsce w garażu i przed garażem);
 - b) dla zabudowy usługowej (U) – nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach lub minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 11) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu ustala się obowiązek uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ograniczenia wynikające z przebiegu przez obszar planu linii średniego napięcia 15 kV w postaci strefy technicznej o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii:
 - a) w strefie dopuszcza się zagospodarowanie, w tym miejsca dostępne dla ludności, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku;
 - b) w przypadku przebudowy linii na linię podziemną – nie obowiązują nakazy zawarte w lit. a.

- 2) ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące, rozbudowywane i projektowany system uzbrojenia terenu;
- 3) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 5) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej poprzez budowę sieci o przekrojach od \varnothing 90 mm do 110 mm w układzie pierścieniowo-rozdzielczym;
 - b) włączenie obiektów budowlanych do sieci wodociągowej poprzez przyłącza indywidualne;
- 8) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i poprodukcyjnych plan ustala:
 - a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez rozbudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej o przekrojach od \varnothing 160 mm do 200 mm i kanalizacji ciśnieniowej o przekrojach od \varnothing 75 mm do 90 mm w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym;
 - b) odprowadzenie ścieków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
 - c) do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek stosowania szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych zgodnie z systemem utylizacji obowiązującym na terenie gminy;
 - d) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:
 - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg publicznych poprzez istniejące rowy odwadniające w liniach rozgraniczających ulic;
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną indywidualnie, na teren własnej działki;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - a) podstawowym źródłem zasilania istniejącej i projektowanej zabudowy będą istniejące stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane z linii 15 kV;
 - b) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: MN i U oraz sieci zasilających pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
 - c) teren pod nowe stacje transformatorowe o powierzchni nie mniejszej niż 25 m²;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się na terenie planu poprzez jej rozbudowę w układzie pierścieniowo-rozdzielczym o parametrach od \varnothing 32 mm do 50 mm i indywidualne przyłącza.
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych oraz odnawialnych źródeł energii.
- 13) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zarówno w formie tradycyjnej poprzez podłączenie terenów zabudowy do istniejącej sieci rozdzielczej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej i objęcie obszaru opracowania zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemem gminy.

- 14) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 15) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce, odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (1MN, 3MN – 4MN) o powierzchni ok. 8,74 ha.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- b) obiekty małej architektury;
- c) zieleń ozdobna;
- d) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdu i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
- e) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: max. 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny: 0,25;
- 4) ogrodzenia powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 1, ponadto nie dopuszcza się ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych wykonanych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).

3. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 5) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe.
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa.

4. Forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach oraz ich usytuowanie:

- 1) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 3) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksimum 100 m²;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 6) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 8) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki.

5. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami „ul. Szubargi” (droga poza granicą planu), 1KDL(P), 1KDL(G), z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1-2Kxj.

§ 6.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U (1U – 2U) o powierzchni ok. 1,01 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa, w tym o pow. sprzedaży do 2000 m²;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcja mieszkaniowa w istniejącym budynku mieszkalnym na terenie 2U;
 - b) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji piętra budynku;
 - c) budynki gospodarcze obsługujące funkcję podstawową i mieszkaniową;
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) zieleń ozdobna;
 - g) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
 - h) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: max. 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny: 0,8;
- 4) ogrodzenia powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 1, ponadto nie dopuszcza się ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych wykonanych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).

3. Forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki oraz wzdłuż lub prostopadle do osi drogi powiatowej – ul. Szubargi (poza granicą opracowania) z tolerancją do 10°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarcie dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe;

- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji.

4. Forma architektoniczna budynków gospodarczych obsługujących podstawową funkcję:

- 1) usytuowanie jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem podstawowej funkcji w obrębie jednej działki;
- 5) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki.

5. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL(G).

§ 7.1. Wyznacza się tereny zabudowy usług kultu sakralnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKs** (1UKs – 2UKs) o powierzchni ok. 0,01 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z kultem sakralnym - kapliczka;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) zieleni ozdobna;
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: max. 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny: 0,5;
- 4) ogrodzenia powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 1, ponadto nie dopuszcza się ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych wykonanych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);
- 5) dopuszcza się możliwość przesunięcia lub przebudowy kapliczki znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 1UKs w przypadku budowy chodnika.

3. Forma architektoniczna zabudowy sakralnej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) kapliczki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość obiektów – do 3,5 m dla kapliczki oznaczonej symbolem 1UKs i 4,5 m dla kapliczki oznaczonej symbolem 2UKs licząc od poziomu terenu do wieńczącego dach lub daszek symbolu krzyża;
- 3) dachy lub daszki wyłącznie, jako dwuspadowe z jednakowym spadkiem połaci o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45°;
- 4) pokrycie dachów lub daszków w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 5) elewacje zewnętrzne – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, cegła klinkierowa.

4. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL(P) i 1KDL(G).

§ 8.1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** (2R – 4R) o powierzchni ok. 3,20 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe i ogrodnicze;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) urządzenia związane z: zaopatrzeniem rolnictwa w wodę, melioracją wodną, przeciwpożarowe, przeciwpowodziowe;
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL(P) i 1KDL(G), dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 3KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3Kx-j.

§ 9.1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych (kanały odwadniające otwarte lub zamknięte, strumienie) oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** (1WS – 2WS) o powierzchni ok. 0,42 ha.

2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL(P) oraz z ul. Ziarny – drogi powiatowej znajdującej się poza granicą opracowania planu.

§ 10.1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej (powiatowa), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL(P)** (1KDL(P) – 2KDL(P)) o powierzchni ok. 0,45 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) szerokości min. 2,0 m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
 - b) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) pasy zieleni niskiej trawiastej.

2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniejsza niż 12,0 m;
- 2) szerokość jezdni: 6,0 m;
- 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.

§ 11.1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej (gminna), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL(G)** (1KDL(G)) o powierzchni ok. 0,70 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) szerokości min. 2,0 m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
 - b) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) pasy zieleni niskiej trawiastej.

2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniejsza niż 12,0 m;
- 2) szerokość jezdni: 6,0 m;
- 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.

§ 12.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW – 3KDW) o powierzchni ok. 0,14 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m;
- 2) szerokość jezdni: od 4,5 m do 5,0 m;
- 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe drogi.

§ 13.1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxj** (1Kxj – 3Kxj) o powierzchni ok. 0,55 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,0 m do 7,0 m;
- 2) mijanka zlokalizowana w miejscu pokazanym na rysunku planu – szerokość: 7,0 m;
- 3) szerokość jezdni ciągu pieszo-jednego: 3,5 m;
- 4) szerokość ciągu pieszego: 1,5 m;
- 5) teren ciągu pieszo-jednego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną;
- 6) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe ciągu pieszo-jezdnego.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w przypadku jej zbycia:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: UKs, KDL(P), KDL(G), KDW, Kxj – 1%.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pysznica.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
w Pysznicy**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PYSZNICA

w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica – Etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- a) budżetu Gminy,
- b) Unii Europejskiej,
- c) Skarbu Państwa,
- d) kredytów bankowych,
- e) emisji obligacji komunalnych.

2. Nakłady ponoszone na realizację inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.