

**UCHWAŁA NR .../.../15  
RADY GMINY PYSZNICA**

z dnia ... 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Wolności, Szubargi i Podborek  
w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2013.594 zm. poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 z późniejszymi zmianami), 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. wraz z późniejszymi zmianami, **Rada Gminy w Pysznicy uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Wolności, Szubargi i Podborek w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica zwany w dalszej części uchwałą planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 125,7 ha, położony w granicach wskazanych na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXII/188/2013 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) rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym oznaczeniami planu stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Wolności, Szubargi i Podborek w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **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;
- 3) **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 loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia);
- 4) **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;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 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) S-1 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;
- 6) S-2 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefą techniczną;
- 9) projektowane sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 425;
- 2) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”;
- 3) strefa ochrony archeologicznej.

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

- 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **P** - teren zabudowy produkcyjnej;
- 6) **ZC** - teren cmentarza;
- 7) **ZL** - tereny lasów;
- 8) **ZN** - teren zieleni nieurządzonej;
- 9) **E** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;
- 10) **KS** - tereny komunikacji samochodowej;
- 11) **KDZ(P)** - tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej (powiatowe);
- 12) **KDL(G)** - tereny dróg publicznych - klasy lokalnej (gminne);
- 13) **KDD(G)** - tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej (gminne);
- 14) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **Kxj** - tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 16) **Kx** - tereny ciągów pieszych.

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 azurowe – światło min. 60%;
- 2) wyznacza się strefy techniczne w rejonach linii energetycznych średnich napięć (15 kV) o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 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 terenu cmentarza) 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 części terenów w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” funkcjonującej na mocy Rozporządzenia Nr 86/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 159 poz. 2917);
- 2) 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, parkingów (KS), terenów zabudowy usługowej (U) i terenów zabudowy produkcyjnej (P) 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.
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów:
  - a) w terenach oznaczonych symbolem RM jak dla zabudowy zagrodowej;
  - b) w terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) w terenach oznaczonych symbolem MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) wyznacza się wokół cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC strefy ochrony sanitarnej, w obrębie, których obowiązują następujące ograniczenia:
  - a) w strefie 50 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem S-1 zakazuje się lokalizowania studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
  - b) w strefie 150 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem S-2 wszystkie budynki korzystające z wody powinny być podłączone do sieci wodociągowej;
- 5) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, niekolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 6) 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;
- 7) 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 urzędzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej 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.
- 8) należy uwzględnić warunki wynikające z lokalizacji obiektu zabytkowego – cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, określone przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 9) należy uwzględnić warunki wynikające z lokalizacji obiektu zabytkowego – stanowiska archeologicznego Pysznica 1 – cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej i przeworskiej, określone przepisami 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 dla zabudowy zagrodowej (RM) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): powierzchnia – 800 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (MN,U), zabudowy usługowej (U) i zabudowy produkcyjnej (P): powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>; 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) dopuszcza się sytuowanie budynków wolnostojących w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli szerokość działki w miejscu sytuowania budynku wynosi nie więcej niż 18 m, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) 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) zakaz 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) KDZ(P) – droga zbiorcza – klasy Z (powiatowa);
  - b) KDL(G) – droga lokalna – klasy L (gminna);
  - c) KDD(G) – droga dojazdowa – klasy D (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) ustala się układ uzupełniający ciągów pieszych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem dróg wewnętrznych i publicznych, oznaczony symbolem Kx – ciąg pieszy;
- 5) ustala się tereny parkingów, oznaczone symbolem KS;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: RM, MN, MN,U, U i P dopuszcza się wydzielenie: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych bez wyznaczania na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) dla nowo realizowanych dróg wewnętrznych – 7,0 m;
  - b) dla nowo realizowanych ciągów pieszo-jezdnych – 5,0 m;
  - c) dla nowo realizowanych ciągów pieszych – 3,0 m;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 1ZC dopuszcza się wydzielenie: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych w formie alejek cmentarnych bez wyznaczania na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) dla nowo realizowanych dróg wewnętrznych – 7,0 m;
  - b) dla nowo realizowanych ciągów pieszo-jezdnych – 5,0 m;
  - c) dla nowo realizowanych ciągów pieszych w formie alejek cmentarnych od 1,5 m do 3,0 m;

- 8) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszych infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych:
  - a) KDZ(P) – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ(P) z terenem 1MN, 10,0 m od krawędzi jezdni drogi 2KDZ(P) z terenem 3U, 15,0 m od krawędzi jezdni drogi 2KDZ(P) dla pozostałych terenów MN, dla terenu cmentarza 1ZC wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych w § 10 ust. 4;
  - b) ul. Szubargi – droga powiatowa znajdująca się poza granicą opracowania planu – 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenu 29MN;
  - c) KDL(G) – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - d) KDD(G) – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych:
  - a) KDW – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej niewyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.
- 11) ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - a) dla zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (MN,U) – nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
  - b) dodatkowo dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (MN,U) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prowadzonej działalności gospodarczej;
- 12) ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w tym miejsca postojowe dla posiadaczy kart parkingowych dla zabudowy usługowej (U) i produkcyjnej (P) – nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych lub minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prowadzonej działalności gospodarczej.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
  - a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej poprzez budowę sieci magistralnej  $\varnothing$  160 mm i sieci o przekrojach od  $\varnothing$  90 mm do 110 mm w układzie pierścieniowo-rozdzielczym;
  - b) włączenie obiektów budowlanych do sieci wodociągowej poprzez przyłącza indywidualne;
- 4) 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 i produkcyjną, 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:
  - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg publicznych poprzez istniejące rowy odwadniające, stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych w liniach rozgraniczających ulic, docelowo zastępowanie rowów poprzez kanalizację deszczową;
  - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną indywidualnie, na teren własnej działki;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
  - a) podstawowym źródłem zasilania istniejącej i projektowanej zabudowy będą istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane z linii 15 kV;
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: RM, MN, MN,U, U, P i KS oraz sieci zasilających pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
  - c) projektowane stacje transformatorowe należy połączyć liniami kablowymi dla zamknięcia pętli, ze stacji zostaną wyprowadzone obwody niskiego napięcia do odbiorców;
  - d) teren pod nowe stacje transformatorowe o powierzchni nie mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>;
  - e) na terenie oznaczonym symbolem 2ZL wyklucza się z zadrzewienia obszar pod linią elektroenergetyczną 15 kV o szerokości 11 m – po 5,5 m w obie strony od osi linii;
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 11) 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 i produkcyjną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 5.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** (1RM-9RM) o powierzchni ok. 8,1 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) zieleń ozdobna;
  - d) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - e) wydzielone i zadaszona 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 0,05, 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);

3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.

4. Forma architektoniczna zabudowy zagrodowej 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.

5. 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) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 8,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksimum 200 m<sup>2</sup>;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 5) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
- 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 7) 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.

6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-7KDL(G), z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 28-29Kxj i 31Kxj.

§ 6.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (1MN-24MN, 26MN-33MN) o powierzchni ok. 78,4 ha.

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- b) obiekty małej architektury;
- c) zieleni 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:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-19MN, 31MN-33MN: max. 50%;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 20MN-24MN, 26MN-30MN: max. 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-19MN, 31MN-33MN: min. 40%;

- b) dla terenów oznaczonych symbolami 20MN-24MN, 26MN-30MN: min. 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-19MN, 31MN-33MN: minimalny 0,05, maksymalny: 0,25;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 20MN-24MN, 26MN-30MN: minimalny 0,05, 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. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.
- 4. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej powinna spełniać następujące wymagania:
  - 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
  - 2) wysokość budynków:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami 1MN-19MN, 31MN-33MN: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
    - b) na terenach oznaczonych symbolami 20MN-24MN, 26MN-30MN: 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, otwarcie 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.
- 5. 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) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - 3) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksimum 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
  - 5) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
  - 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
  - 7) 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.
- 6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ(P), ul. Szubargi (droga poza granicą planu), 1-7KDL(G), 1KDD(G), z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1-14KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1-24Kxj, 28-32Kxj.

§ 7.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U (1MN,U-3MN,U) o powierzchni ok. 1,2 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami (w tym: handlowymi) wbudowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojących;



- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) zieleń ozdobna;
  - d) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy 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. 50%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,05, 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).
3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych.
4. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinna spełniać następujące wymagania:
  - 1) budynki, jako wolnostojące o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej);
  - 2) usługi w budynkach o połączonej funkcji do 50% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - 4) 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;
  - 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
  - 6) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarc dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe.
  - 7) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa.
5. 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 i usługowego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - 3) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksimum 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
  - 5) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
  - 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
  - 7) 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.
6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ(P) i 1KDL(G), z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 7KDW i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 11Kxj i 12 Kxj.

§ 8.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U (1U-3U) o powierzchni ok. 0,5 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję;
  - b) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji piętra budynku;
  - c) urzędnictwa i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) zieleń ozdobna;
  - f) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - g) 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. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszych.

4. 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, 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.

5. Forma architektoniczna budynków gospodarczych obsługujących podstawową funkcję:

- 1) usytuowanie za budynkiem usługowym, jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym 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.

6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ(P), 2KDL(G), 5KDL(G) i 6KDL(G).

§ 9.1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P (1P) o powierzchni ok. 0,3 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - magazynowo - składowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki biurowe, administracyjne i socjalne;
  - b) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję;
  - c) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) zieleni ozdobna;
  - f) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdu i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - g) 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 0,05, 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. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.
4. Forma architektoniczna zabudowy produkcyjno - magazynowo - składowej 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 dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° 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) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitemowe i okna połaciowe;
  - 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
  - 6) elewacje zewnętrzne budynku – w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, dopuszcza się elewacje z blachy gładkiej lub falistej oraz przeszklenia elewacji.
5. Forma architektoniczna budynków pomocniczych obsługujących podstawową funkcję:
  - 1) usytuowanie jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
  - 2) wysokość budynków – 2 kondygnacje, maksymalnie 10,0 m do kalenicy dachu;
  - 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 15° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
  - 5) elewacje zewnętrzne budynku – w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDL(G) i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 32Kxj.

§ 10.1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** (1ZC) o powierzchni ok. 3,8 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki związane z obsługą cmentarza, w tym kaplica lub dom przedpogrzebowy;
  - b) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) zieleni ozdobna;

- e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze w formie alejek cmentarnych;
  - f) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów;
  - g) słupy i tablice ogłoszeniowe związane z funkcją terenu.
2. Na terenie cmentarza dopuszcza się pochówki w formie:
- 1) grobów ziemnych;
  - 2) grobów murowanych;
  - 3) kolumbariów;
3. Na terenie cmentarza zakazuje się lokalizacji studni i ujęć wody;
4. 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 w odniesieniu do budynków związanych z obsługą cmentarza: minimalny 0,002, maksymalny: 0,02;
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku kaplicy lub domu przedpogrzebowego oznaczone literą „A”:
    - a) 35 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ(P) i 2KDZ(P);
    - b) 35 m od linii rozgraniczającej teren 1ZC od strony północnej i południowej;
    - c) 120 m od linii rozgraniczającej teren 1ZC od strony zachodniej;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych budynków związanych z obsługą cmentarza oznaczone literą „B”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 6) maksymalna wysokość elementów nadziemnych miejsc pochówków (krzyże, rzeźby nagrobne, stele) i kolumbariów do 3,0 m;
  - 7) w ogrodzeniu, co najmniej 3 wejścia/wjazdy na teren cmentarza od strony dróg publicznych 1KDZ(P) i 3KDL(G);
  - 8) dopuszcza się budowę murowanych lub metalowych bram wjazdowych o maksymalnej wysokości 5,0 m;
  - 9) dopuszcza się realizację kolumbariów w ogrodzeniu cmentarza od strony terenu lasów 6ZL oraz w otoczeniu kaplicy lub domu przedpogrzebowego;
  - 10) wzdłuż granic terenu od strony dróg publicznych i terenów parkingów zieleni ozdobna, z co najmniej 50% udziałem zieleni zimozielonej;
5. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych w formie alejek cmentarnych zapewniających dostęp do każdego miejsca pochówku:
- 1) alejki główne – szerokość od 2,0 m do 3,0 m;
  - 2) alejki boczne – szerokość od 1,5 m do 2,0 m;
6. Forma architektoniczna budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2a):
- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
  - 2) wysokość budynków – maksymalnie 15,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu, za wyjątkiem sygnaturki na dachu – maksymalnie 18,0 m lub wieży o maksymalnej wysokości 25,0 m;
  - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° i kalenicy równoległej do dłuższego boku obiektu, 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) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w kolorach dostosowanych do funkcji i do koloru pokrycia dachowego, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa.
6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ(P) i 3KDL(G) i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 25Kxj, 26Kxj i 27Kxj.
7. Obsługa terenu w zakresie miejsc postojowych realizowana poprzez parkingi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS i 3KS.

§ 11.1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** (1ZL-11ZL) o powierzchni ok. 16,9 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle związane z gospodarką leśną na podstawie przepisów ustawy o lasach – wieże obserwacyjne do wysokości 30 m, altany leśne o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> oraz urządzenia dla zwierząt leśnych (paśniki).

2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ(P), 2KDZ(P), 2KDL(G), 3KDL(G), 4KDL(G) i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 4KDW, 11KDW i 13KDW.

§ 12.1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** (1ZN) o powierzchni ok. 1,5 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona wraz ze zbiornikiem wodnym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- b) obiekty małej architektury;
- c) dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszych.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

§ 13.1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem **E** (1E-12E) o powierzchni ok. 0,03 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe napowietrzne lub wolnostojące;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- b) miejsce postojowe dla samochodu;
- c) zieleń ozdobna i zieleń trawiasta.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) stacje transformatorowe wolnostojące należy realizować, jako budynki parterowe o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przykryte dachami jednospadowymi płaskimi, dopuszczalnie dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, maksymalna wysokość do 4,0 m;
- 2) dopuszcza się na terenie stacji transformatorowych 1 miejsce postojowe dla samochodu oraz zieleń ozdobną i trawiastą;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ(P), 1KDL(G) i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 4KDW, 7KDW, 8KDW, 12KDW i 13KDW.

§ 14.1. Wyznacza się tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** (1KS-3KS) o powierzchni ok. 0,2 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- b) obiekty małej architektury;
- c) zieleń ozdobna i zieleń niska trawiasta.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe parkingów;
- 2) teren parkingu musi posiadać nawierzchnię utwardzoną;
- 3) niewykorzystany teren pod lokalizację parkingów należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury.

3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ(P) i 3KDL(G).

§ 15.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (powiatowe), oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ(P)** (1KDZ(P)-2KDZ(P)) o powierzchni ok. 4,6 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy Z.
- 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;
  - e) zatoki i przystanki autobusowe.
2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o szerokości jezdni min. 2,5 m.
4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniejsza niż 20 m;
  - 2) szerokość jezdni: od 5,5 m do 7,0 m;
  - 3) należy zapewnić odwodnienie drogi poprzez system rowów otwartych trapezowych, przepustów pod koroną drogi, zbiorników odparowujących lub retencyjnych i dalej do rowów melioracyjnych.

§ 16.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej (gminne), oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL(G)** (1KDL(G)-7KDL(G)) o powierzchni ok. 3,4 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne 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.

§ 17.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (gminne), oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD(G)** (1KDD(G)) o powierzchni ok. 0,3 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy D.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) o 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: 10,0 m;
  - 2) szerokość jezdni: od 4,5 m do 5,0 m;
  - 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.

§ 18.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (1KDW-15KDW) o powierzchni ok. 4,6 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) na nieprzelotowych zakończeniach dróg 4KDW i 8KDW wyznacza się place do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe drogi.

**§ 19.1.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxj** (1Kxj-32Kxj) o powierzchni ok. 2,0 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: nie mniej niż 5,0 m;
- 2) szerokość jezdni ciągu pieszo-jednego: 3,5 m;
- 3) szerokość ciągu pieszego: 1,5 m;
- 4) teren ciągu pieszo-jednego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną;
- 5) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 20.1.** Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx** (1Kx-3Kx) o powierzchni ok. 0,1 ha.

1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze.

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: nie mniej niż 3,0 m;
- 2) teren ciągu pieszego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną;
- 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe ciągu pieszego.

**§ 21.** 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: RM, MN, MN,U, U, P – 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem: E – 5%;

3) dla terenów oznaczonych symbolem: ZC, KS, KDZ(P), KDL(G), KDD(G), KDW, Kxj, Kx – 1%.

#### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 22.1.** 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

### **o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pysznica, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyty bankowe,
- c) emisje obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację wyżej wymienionych inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.