

Uchwała Nr XXXI/121/2009
Rady Gminy w Samborcu
z dnia 06 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Samborzec dla części miejscowości Chobrzany

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr X/41/07 Rady Gminy w Samborcu z dnia 28 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Samborzec zmienioną uchwałą XI/49/07 z dnia 20 czerwca 2007 r.

uchwala się, co następuje

Rozdział I

Przedmiot uchwały

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Samborzec dla części miejscowości Chobrzany.
2. Granice obszaru objętego uchwałą są określone na załączniku graficznym.
3. Stwierdza się zgodność niniejszego planu ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Samborzec”.
4. Plan jest wyrażony w formie tekstu i rysunku planu. Tekst stanowi treść niniejszej uchwały.
5. Rysunek jest załącznikiem graficznym do uchwały sporządzonym w skali 1:1000.
6. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, o którym mowa w ust 5
 - 2) załącznik nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, o których mowa w art. 20 ust.1 ustawy.
7. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

8. Plan zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia ogólne dotyczą całego obszaru objętego planem chyba, że wskazano konkretny obszar obowiązywania ustaleń. Ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem funkcji. Zagospodarowanie realizowane w obszarze objętym planem musi spełniać jednocześnie wymagania ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu.
9. Z uwagi na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
10. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi wprowadzonymi niniejszym planem lub wynikającymi z przepisów szczególnych :
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w granicach obszaru objętego planem
 - 3) symbole określające przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej w granicach obszaru objętego planem
 - 6) granice stref ochronnych wokół cmentarza
11. Następujące elementy rysunku planu stanowią informacje oraz propozycje rozwiązań, nie stanowiące obowiązujących ustaleń planu:
 - 1) postulowany przebieg jezdni - osie dróg;
 - 2) przebieg istniejących sieci: wodociągowej i gazowej oraz linii elektroenergetycznej średniego napięcia ;
 - 3) postulowany przebieg sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) postulowany przebieg linii rozgraniczających – poza granicą obszaru objętego planem .
 - 5) postulowany przebieg strefy ochrony konserwatorskiej – poza granicą opracowania.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 2) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, wykonany na mapach przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie usytuowania budynku do drogi. Linia ta może być przekroczona maksymalnie o 2 m przez takie elementy budynku jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, schody, podesty i okapy;
- 6) maksymalnej wysokości elewacji - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu lub krawędzi attyki;
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub krawędzi attyki
- 8) poziomie posadzki parteru – należy przez to rozumieć poziom posadzki w podstawowej części budynku mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 9) maksymalnej ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną ilość kondygnacji naziemnych przy czym za kondygnację naziemną uważa się również poddasze użytkowe. Nie uważa się za kondygnację naziemną nieużytkowych strychów i przestrzeni technicznych w poddaszach budynków;
- 10) wskaźniku wielkości zabudowy działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony w procentach;

- 11) wskaźniku udziału powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu powierzchni biologicznie czynnej określonej na podstawie przepisów szczególnych do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych, tarasów, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 13) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane;
- 14) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do dróg publicznych w myśl ustawy o drogach.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 3

Przeznaczenie terenu

1. W planie ustala się przeznaczenie dla następujących terenów :
 - 1) Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM;
 - 2) Teren cmentarza istniejącego oznaczony symbolem: ZC1;
 - 3) Teren cmentarza planowanego oznaczony symbolem ZC2;
 - 4) Tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2;
 - 5) Tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW1;
 - 6) Teren parkingu oznaczony symbolem KDW 2;
 - 7) Tereny rolnicze oznaczone symbolami R;
 - 8) Tereny rolnicze stanowiące trwałe użytki zielone oznaczone symbolem RZ (objęte zakazem zabudowy);
2. Podstawowe oraz dopuszczalne przeznaczenie terenu określają ustalenia szczegółowe.
3. Realizacja dopuszczalnego przeznaczenia nie może utrudniać realizacji przeznaczenia podstawowego.
4. Określone przeznaczenie terenu nie wyklucza możliwości realizacji elementów infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi tego terenu lub terenów sąsiednich na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu

§4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych lub tworzyw sztucznych od dróg i placów publicznych.
2. Nakazuje się wprowadzanie wzdłuż ogrodzeń od strony dróg nasadzeń krzewów i zieleni niskiej, jeżeli nie kolidują one z uzbrojeniem terenu.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wszelkich nośników reklamowych.
4. Zakazuje się lokalizacji masztów antenowych i anten o wysokości konstrukcji przekraczającej 5 m.
5. Zakazuje się lokalizacji instalacji wymagających budowy kominów wolnostojących lub kominów wbudowanych wypuszczonych ponad kalenicę lub attykę budynku na wysokość większą niż 1,5 m.
6. Elementy infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenów budowlanych takie jak: złącza kablowe, skrzynki licznikowe etc. należy sytuować w ogrodzeniach posesji lub na ścianach budynków.
7. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do naturalnej rzeźby terenu. Warunek ten uważa się za spełniony jeżeli zmiana rzędnej otaczającego terenu związana z realizacją inwestycji wynosi nie więcej niż 1,5 m przy budowie budynków oraz 0,75 m w pozostałych

- przypadkach.
8. Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków powinny odbywać się z uwzględnieniem następujących warunków :
- 1) kąt spadku połaci dachowych nad częścią dobudowywaną lub przebudowywaną winien być równy kątowi głównej istniejącej połaci dachowej,
 - 2) pokrycie całości dachu powinno być jednakowe materiałowo i kolorystycznie,
 - 3) w przypadku nadbudowy całości budynku należy zachować kąt nachylenia połaci zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a maksymalna wysokość elewacji i kalenicy również nie może przekroczyć wartości wymaganych ustaleniami szczegółowymi,
 - 4) w przypadku rozbudowy poziomej maksymalna szerokość elewacji oraz wskaźnik wielkości zabudowy nie może przekroczyć wartości dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, natomiast wysokość elewacji musi być zgodna z wysokością elewacji istniejącego obiektu,
 - 5) w przypadku jednoczesnej nadbudowy i rozbudowy należy zachować wszystkie parametry budynku wg ustaleń szczegółowych.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji w obszarze objętym planem należy zachować warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska zgodnie z którymi inwestor jest zobowiązany do oszczędnego korzystania z terenu oraz do ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
2. Przyjęte rozwiązania projektowe dla planowanych obiektów powinny zapewniać ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektów.
3. Z uwagi na brak studium, o którym mowa w art. 79 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne nie wyznacza się terenów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodziowego wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
4. Z uwagi na możliwość wystąpienia lokalnych podtopień wzdłuż rzeki Gorzyczanki wprowadza się na terenach oznaczonych symbolem RZ zakaz zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Zgodnie z przepisami odrębnymi wprowadza się następujące zasady ochrony sanitarnej terenów przyległych do cmentarza:
 - 1) w odległości 0 - 50 m od planowanych granic cmentarza zabrania się:
 - a. wznoszenia budynków lub ich części służących na cele mieszkaniowe,
 - b. wznoszenia budynków lub ich części, w których będzie produkowana, przechowywana lub podawana żywność,
 - c. wznoszenia budynków lub ich części, w których będzie prowadzona hodowla zwierząt,
 - d. kopania lub wiercenia studni oraz poboru wody do picia i na potrzeby gospodarcze,
 - e. zakładania stawów rybnych,
 - 2) w odległości 50 -150 m od planowanych granic cmentarza dopuszcza się sytuowanie obiektów wymienionych w pkt 1. lit. a - c pod warunkiem podłączenia ich do sieci wodociągowej

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W celu ochrony cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 355/A wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone w granicach tej strefy (bezpośrednio na terenie cmentarza lub poza nim) nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania obiektu chronionego i wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed podjęciem robót.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe wójta gminy Samborzec.

§ 7

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i parkingu określa rysunek planu. Linie te wyznaczone są na terenie zabudowy zagrodowej:
 - 1) wzdłuż drogi KDZ1 - w odległości 8 m od granicy pasa drogowego,
 - 2) w sąsiedztwie terenu KDW2 - w odległości 10 m od granicy tego terenu.
2. Odległość zabudowy od granic działek, dróg lub granic poszczególnych terenów w przypadkach innych niż wymienione w ust. 1 należy przyjąć na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Plan wyklucza możliwość budowy budynków bezpośrednio w granicy działki i w odległości 1,5 m od niej. Lokalizacja budynku w granicy działki jest możliwa jedynie w sytuacji określonej w par. 12 ust. 3 pkt 2 lub w par. 12 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Maksymalny wskaźnik wielkości zabudowy działki, minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, dopuszczalna szerokość elewacji oraz geometria dachu określona jest w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
5. Ustalenia geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych określają układ głównych połaci budynku nie limitując liczby połaci dachowych z dopuszczeniem stosowania lukarn, facjat itp.
6. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia dachów nie dotyczą elementów drugorzędnych, takich jak: daszki nad wejściem, wiaty dobudowane.

§ 8

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Scalania i podziały nieruchomości należy przeprowadzać z zachowaniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, a w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Działki powstałe w wyniku scalania i podziału w terenach RM powinny spełniać następujące parametry:
 - 1) szerokość nie mniejszą niż 30 m i powierzchnie nie mniejszą niż 2500 m² – w przypadku zabudowy zagrodowej
 - 2) szerokość nie mniejszą niż 20 m i powierzchnie nie mniejszą niż 1200 m² – w przypadku zabudowy jednorodzinnej
 - 3) szerokość nie mniejszą niż 5 m – w przypadku drogi wewnętrznej lub części działki przeznaczonej na dojazd.
3. Dla pozostałych terenów nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Określone w niniejszym paragrafie w ust. 2 ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości stosuje się odpowiednio przy podziale nieruchomości.

§9

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie za pośrednictwem dróg publicznych klasy Z położonych w terenach KDZ 1 i KDZ2 planu oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych

- położonych w terenie oznaczonym symbolem KDW1
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających w przekroju typowym określają ustalenia szczegółowe. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny dróg określa rysunek planu.
 3. Parametry techniczne dróg zawierają ustalenia szczegółowe planu.
 4. Należy zapewnić miejsca postojowe na terenach planowanych inwestycji. Ilość miejsc postojowych należy dostosować do wielkości i funkcji poszczególnych obiektów jednak nie mniej niż:
 - 1) 1 m.p. / 1 mieszkanie;
 - 2) 1 m.p. / 40 m² powierzchni użytkowej w przypadku biur;
 - 3) 3 m.p. / 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych;
 - 4) 1 m.p. / 4 zatrudnionych w zakładach rzemieślniczych lub produkcyjnych (drobna wytwórczość);
 - 5) 3 m.p. / 10 łóżek w przypadku usług noclegowych;
 - 6) 4 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych w przypadku gastronomi.
 5. Miejsca postojowe dla potrzeb cmentarza należy zapewnić w terenie KDW2, w ilości nie mniejszej niż 30 miejsc postojowych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej można realizować na obszarze całego planu z zastrzeżeniem ust. 3 oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.
2. Przebieg istniejących sieci: wodociągowej, gazowniczej, elektroenergetycznej średniego napięcia oraz proponowany przebieg przyszłej sieci kanalizacyjnej przedstawia rysunek planu.
3. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji sieci:
 - 1) elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym;
 - 2) gazowniczych wysokiego ciśnienia .
4. Ustala się następujące zasady dostępu do infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez jej zarządcę,
 - 3) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci nn;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
 - a. dla istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną tj. obszar o szerokości 1.0m, po 0.5 m od osi gazociągu
 - b. w strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew mogących zagrozić trwałości przyłącza gazowego podczas jego eksploatacji.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie powierzchniowe na własny teren nieutwardzony z zastrzeżeniem par 20 ust.4.
6. W zakresie gospodarki odpadami nakłada się na użytkowników posesji położonych w terenach RM, ZC1, ZC2 obowiązki :
 - gromadzenia odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach
 - zapewnienia regularnego wywozu odpadów.

§11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji funkcji docelowych pozostawia się poszczególne tereny elementarne w zagospodarowaniu dotychczasowym.
2. Zagospodarowanie tymczasowe nie może utrudniać docelowego zagospodarowania terenów.

§12

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji w obszarze objętym planem należy zachować warunki wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. Ostrzeżenie w przypadku zagrożeń odbywać się będzie poprzez syreny alarmowe zainstalowane w obiektach użyteczności publicznej zlokalizowanych w miejscowości Chobrzany – poza obszarem objętym planem.
3. Przy projektowaniu i realizacji urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę należy uwzględnić wymogi związane z koniecznością wykorzystania instalacji dla celów przeciwpożarowych.

§13

Wielkość stawki procentowej opłaty o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy wynosi 15 %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§14

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: RM ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu stanowi zabudowa zagrodowa.
2. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę jednorodziną .
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również usługi nieuciążliwe jeżeli ich łączna powierzchnia całkowita budynków (lub części budynków) zajętych na ten cel nie przekroczy 30 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce.
4. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również usługi nieuciążliwe służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności w zakresie oświaty, handlu, rzemiosła i kultury oraz usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem cmentarza, jeżeli ich łączna powierzchnia całkowita budynków (lub części budynków) zajętych na ten cel nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce.
5. Określa się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) kolorystykę budynków należy kształtować z zachowaniem następujących zasad:
 - a. zakazuje się używania w kolorystyce budynku kolorów jaskrawych;
 - 2) Projektowane budynki powinny zachowywać, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 8, następujące parametry:
 - a. dla budynków mieszkalnych:

Maksymalna wysokość elewacji	3,75 m
Maksymalna wysokość zabudowy	9,5 m
Maksymalna ilość kondygnacji	2
Szerokość elewacji frontowej	6,0 – 18,0 m
Maksymalny poziom posadzki parteru	0,9 m. n.p.t.
Forma zabudowy	wolnostojąca
Kąt nachylenia połaci dachowych	28° - 45°
Geometria dachu	dwu- lub wielospadowy, o spadkach symetrycznych względem kalenic*

* nie dotyczy budynków lokalizowanych w granicy działki dla których dopuszcza się dach jednospadowy

- b. dla budynków gospodarczych i inwentarskich o powierzchni zabudowy powyżej 200 m² zlokalizowanych w głębi działki (za budynkiem mieszkalnym)

Maksymalna wysokość elewacji	5,0 m
Maksymalna wysokość zabudowy	11,0 m
Maksymalna ilość kondygnacji	1
Forma zabudowy	wolnostojąca
Kąt nachylenia połaci dachowych	28° - 45°
Geometria dachu	dwu- lub wielospadowy, o spadkach symetrycznych względem kalenic*

* nie dotyczy budynków lokalizowanych w granicy działki dla których dopuszcza się dach jednospadowy

- c. dla budynków innych niż wymienione w lit. a lub w lit. b

Maksymalna wysokość elewacji	3,0 m
Maksymalna wysokość zabudowy	7,5 m
Maksymalna ilość kondygnacji	1
Forma zabudowy	wolnostojąca
Kąt nachylenia połaci dachowych	28° - 45°
Geometria dachu	dwu- lub wielospadowy, o spadkach symetrycznych względem kalenic*

* nie dotyczy budynków lokalizowanych w granicy działki dla których dopuszcza się dach jednospadowy

- 3) Całość zagospodarowania działki budowlanej powinno spełniać, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 8, następujące warunki:
- wskaźnik wielkości zabudowy działki powinien wynosić nie więcej niż 30 %;
 - wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniej niż 50%.
6. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć, zgodnie z art.113 oraz z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

§ 15

Dla terenu cmentarza istniejącego oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

- Teren przeznaczony pod istniejący zabytkowy cmentarz.
- Należy zachować istniejące zagospodarowanie z możliwością przeprowadzania prac remontowych, w tym również budowy elementów małej architektury i elementów infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania cmentarza oraz regulacji zieleni, na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- Wyklucza się możliwość wznoszenia nowych budynków lub innych obiektów kubaturowych.
- Prowadzenie przez teren cmentarza elementów infrastruktury technicznej nie będących wyposażeniem cmentarza jest zabronione.

§ 16

Dla terenu cmentarza planowanego oznaczonego symbolem ZC2 ustala się:

1. Funkcję podstawową terenu stanowi cmentarz parafialny.
2. Nie przewiduje się innej niż podstawowa funkcji terenu z zastrzeżeniem par. 11 ust.1.
3. Przeznaczenie o którym mowa w ust. 1 obejmuje:
 - 1) powierzchnie grzebalną
 - 2) dojścia i dojazdy
 - 3) elementy małej architektury (ogrodzenie, miejsca gromadzenia odpadków stałych, inne)
 - 4) kaplicę, dom przedpogrzebowy lub kostnicę
 - 5) budynki gospodarcze służące utrzymaniu cmentarza
 - 6) zieleń urządzoną
 - 7) elementy infrastruktury technicznej stanowiące wyposażenie cmentarza
4. Prowadzenie przez teren cmentarza elementów infrastruktury technicznej nie będących wyposażeniem cmentarza jest zabronione.
5. Określa się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów wymienionych w ust.3 pkt.4 i 5:
 - 1) Kolorystykę budynków należy kształtować z zachowaniem następujących zasad:
 - a. zakazuje się używania w kolorystyce budynku kolorów jaskrawych;
 - b. zakazuje się wykonywania elewacji budynku z okładzin z tworzyw sztucznych lub blachy;
 - c. pokrycie dachu winno być wykonane z dachówki lub materiału imitującego dachówkę,
 - 2) Projektowane budynki powinny zachowywać, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 8, następujące parametry:

Maksymalna wysokość elewacji	5 m
Maksymalna wysokość zabudowy	11 m
Maksymalna ilość kondygnacji	2
Szerokość elewacji frontowej	3,0 – 10,0 m
Maksymalny poziom posadzki parteru	0,3 m. n.p.t.
Forma zabudowy	Wolnostojąca
Kąt nachylenia połaci dachowych	40° - 60°
Geometria dachu	dwu- lub wielospadowy, o spadkach symetrycznych względem kalenic

- 3) Całość zagospodarowania działki budowlanej powinno spełniać, z zastrzeżeniem par.4 ust. 8, następujące warunki:
 - a. wskaźnik wielkości zabudowy działki powinien wynosić nie więcej niż 5% przy czym wszystkie budynki winny znajdować się w południowej części działki;
 - b. wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniej niż 30 %.
- 4) Teren należy ogrodzić. Ogrodzenie trwale wykonać z murowanymi słupkami i podmurówką i wyposażać w minimum dwie bramy wjazdowe.

§ 17

Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych jako KDZ1 ustala się:

1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest zagospodarowanie towarzyszące drodze a nie stanowiące drogi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych którego elementy zostały wymienione w ust.5 pkt 1. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych będących elementami funkcji uzupełniającej może nastąpić według zasad określonych przepisami odrębnymi.
3. Klasę drogi ustala się na Z (droga zbiorcza).
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20 m.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) za zgodne z niniejszym planem elementy zagospodarowania działki uznaje się:
 - a. ulice i drogi, w tym drogowe obiekty inżynierskie oraz elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związane z drogą,

- b. chodniki, ścieżki rowerowe
 - c. zatoki autobusowe, miejsca postojowe,
 - d. zjazdy publiczne i indywidualne,
 - e. zieleń urządzona,
 - f. elementy infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,
 - g. elementy małej architektury.
- 2) realizowana droga powinna spełniać następujące parametry techniczne:
 - a. ilość jezdni x ilość pasów ruchu: 1 x 2,
 - b. szerokość pasa ruchu: minimum 2,75 m,
 - c. nawierzchnia drogi: twarda ulepszona.
 - 3) w miejscach intensywnego ruchu pieszych dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu.

§ 18

Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych jako KDZ2 ustala się:

1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest zagospodarowanie towarzyszące drodze a nie stanowiące drogi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych którego elementy zostały wymienione w ust.5 pkt 1. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych będących elementami funkcji uzupełniającej może nastąpić według zasad określonych przepisami odrębnymi.
3. Klasę drogi ustala się na Z (droga zbiorcza).
4. Z uwagi na istniejące warunki terenowe szerokość drogi w liniach rozgraniczających zawęża się i wynosić będzie od 13,6 m do 20 m. Drogę należy zrealizować w przekroju półulicznym.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) za zgodne z niniejszym planem elementy zagospodarowania działki uznaje się:
 - a. ulice i drogi, w tym drogowe obiekty inżynierskie oraz elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związane z drogą,
 - b. chodniki, ścieżki rowerowe
 - c. zjazdy publiczne i indywidualne,
 - d. zieleń urządzona,
 - e. elementy infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,
 - f. elementy małej architektury.
 - 2) realizowana droga powinna spełniać następujące parametry techniczne :
 - a. ilość jezdni x ilość pasów ruchu: 1 x 2,
 - b. szerokość pasa ruchu: minimum 2,75 m,
 - c. nawierzchnia drogi: twarda ulepszona.
 - 3) w miejscach intensywnego ruchu pieszych dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu.

§ 19

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW1 ustala się:

1. Teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną.
2. Przeznaczenie terenu o którym mowa obejmuje realizację drogi wraz z obiektami towarzyszącymi a także elementów infrastruktury technicznej nie związanych z drogą.
3. Jezdnia drogi powinna posiadać nawierzchnie twardą.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

§ 20

Dla terenu parkingu oznaczonego jako KDW2 ustala się:

1. Teren przeznaczony pod parking przycmentarny.
2. Przeznaczenie terenu o którym mowa obejmuje realizację parkingu wraz z towarzyszącymi elementami małej architektury, zieleni a także elementów infrastruktury technicznej nie związanych z drogą.
3. Powierzchnia jezdni powinna posiadać nawierzchnie twardą i przepuszczalną w przypadku

- realizacji parkingu o pow. do 0.1 ha.
4. W przypadku realizacji parkingu o pow. powyżej 0.1 ha należy wody opadowe pochodzące z parkingu ująć w szczelne systemy kanalizacji z separatorem.

§21

Dla terenów rolniczych oznaczonych jako R ustala się:

1. Teren przeznaczony do użytkowania rolniczego.
2. Teren jest objęty zakazem zabudowy z zastrzeżeniem ust.3 i ust. 4.
3. Dopuszcza się realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się realizację szklarni i tuneli foliowych.

§22

Dla terenów rolniczych stanowiących trwałe użytki zielone oznaczonych jako RZ ustala się:

1. Teren przeznaczony do użytkowania rolniczego w formie trwałych użytków zielonych.
2. Teren jest objęty zakazem zabudowy z zastrzeżeniem par. 11.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 23

Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób nie budzący wątpliwości da się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku co do ich istoty.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy Samborzec.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.