

**UCHWAŁA NR XXXVIII/232/06
RADY GMINY KOMAŃCZA
z dnia 20 października 2006 r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego –planu zagospodarowania przestrzennego
p.n. „ŁUPKÓW - I/2004” terenu położonego w gminie Komańcza**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

RADA GMINY KOMAŃCZA
uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po sprawdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komańcza uchwalonego uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Komańcza dnia 24 października 2000 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem dla terenu o pow. około 6,27 ha, położonego w miejscowości Łupków w południowej części gminy Komańcza, w granicach jak na rysunku planu.
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest:

Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000.
3. Załącznik Nr 1 – rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące:
 - 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami w objaśnieniach,
 - 2) linii zabudowy (nieprzekraczalnych).

§ 2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **Tereny rekreacji (pole namiotowe)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** (§ 7),
 - 2) **Tereny rekreacji (plaża)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **US** (§ 8),
 - 3) **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (pensjonat)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNp** (§ 9),
 - 4) **Tereny zadrzewień** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** (§ 10),
 - 5) **Tereny rolnicze (łąki, pastwiska)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **1R** (§ 11),
 - 6) **Tereny rolnicze (sad, plantacja)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **2R** (§ 12),
 - 7) **Tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** (§ 13),
 - 8) **Tereny zieleni wysokiej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **Zw** (§ 14),
 - 9) **Tereny cmentarza nieczynnego** - oznaczone na rysunku planu symbolem **Zcn** (§ 15),
 - 10) **Tereny komunikacji** - oznaczone na rysunku planu symbolem :
 - droga wewnętrzna - **KDW** (§ 16),
 - ciąg pieszo-jezdny - **KP-J** (§ 16),
 - parkingi - **KS** (§ 17).
2. Linie rozgraniczające terenów o których mowa w §1, ust.3 są ściśle określone. Dopuszcza się ich przesunięcie - nie więcej niż 1,00 m w jedną stronę lub w drugą stronę – jedynie w wyniku uwzględnienia szczegółowych rozwiązań technicznych lub stanu własności gruntów.
3. Linie rozgraniczające ulic (dróg) mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.

II.

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
 - 1) wyznaczenie miejsc urządzeń i tras urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wg szczegółowych rozwiązań technicznych (w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu),
 - 2) dostosowanie (przy spadkach terenu powyżej 15%) lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych,
 - 3) położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Podkarpackiego Nr 54 z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 80, poz. 1355, zm. Nr 149, poz. 2435/, i zgodnie z art. 56, ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. Nr 92, poz. 880, z

- późn. zm./) przez zachowanie przepisów szczególnych obowiązujących na terenach objętym tego typu ochroną prawną, a przede wszystkim poprzez:
- a) zapewnienie czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) szczególną dbałość w doborze form architektonicznych i ich poziomym wkomponowaniu w krajobraz,
 - c) zakaz wprowadzania roślinności niezgodnej z warunkami siedliskowymi.
2. Zakazuje się lokalizacji i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. NR 62, poz. 627, z późn. zm.). Zakaz o którym mowa nie dotyczy lokalizacji i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4

Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem od drogi publicznej dojazdowej relacji Nowy Łupków – Stary Łupków (poza granicami opracowania) i poprzez drogę dojazdową wewnętrzną (dostępność bezpośrednia) oraz ciąg pieszo-jezdny,
- 2) ciągi piesze realizować wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz według potrzeb na całym terenie objętym planem,
- 3) obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach wydzielonych, oznaczonych symbolem KS,
 - b) dla terenów usługowych ilość miejsc postojowych powinna być nie mniejsza niż 40% ilości miejsc noclegowych i jedno miejsce na 10 użytkowników (przy usługach i handlu), ponadto nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwóch zatrudnionych i nie mniej niż 2 miejsca dla potrzeb własnych.

§ 5

Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) należy zapewnić obsługę terenu z istn. stacji transformatorowej 30/0,4 kV zasilanej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30 kV poprzez istniejącą sieć niskiego napięcia, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - b) proj. linie niskiego napięcia do poszczególnych budynków i budowli winny być skablowane,
 - c) lokalizację ewentualnie proj. stacji transformatorowej dopuszcza się na terenach UT i MNp,
- 2) zaopatrzenie w wodę:

- a) należy zapewnić obsługę terenu z projektowanego przyłącza wodociągowego podłączonego do projektowanego własnego ujęcia wody (studnie głębinowe) w granicach opracowania,
- 3) odprowadzenie ścieków:
 - a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez projektowaną kanalizację sanitarną do projektowanej oczyszczalni ścieków z możliwością lokalizacji na terenach UT, Zw i MNp,
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnego terenu,
 - b) na terenach zabudowy usługowej, oraz terenach komunikacji ujęcie i oczyszczenie wód opadowych, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika poprzez kanalizację deszczową na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków na bazie rozwiązań indywidualnych, na paliwo ekologicznie czyste, nie zanieczyszczające powietrza (n.p. wykorzystanie energii słonecznej i t.p.),
- 6) gospodarka odpadami:
 - a) odpady komunalne - gromadzenie w szczelnych pojemnikach (w granicach własnego terenu) i usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie gminy,
 - b) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności: gromadzenie w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, i usuwanie na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 6

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem tak stanowią.

III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 7

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rekreacji (pole namiotowe)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) sanitarno- socjalnego związanego z obsługą turystów,
 - b) administracyjno- usługowego (np. gastronomia, handel) i mieszkaniem właściciela w poddaszu,

- 2) lokalizacja miejsc na namioty i przyczepy campingowe winna być tak zaaranżowana, aby nie zbliżać się do sąsiadującego cieku na odległość mniejszą niż 15,0 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 4,5 m), oraz chodników i placów,
- 4) dopuszcza się lokalizację oczyszczalni ścieków i ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi dojazdowej wewnętrznej w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDW i nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej (sąsiadującej z terenem objętym niniejszym opracowaniem) w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ,
- 6) miejsca postojowe i garaż przy budynku administracyjno- usługowym powinny być lokalizowane na terenie działki, na której budynek będzie wznoszony,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 9) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,
- 10) ustala się następujące wymagania do zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków:
 - administracyjno -usługowego 12,0 m (nie wyższy niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu),
 - sanitarno –socjalnego 8,0 m (nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna) mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej,
 - b) bryły budynków co najmniej o 50% dłuższa od maksymalnej wysokości budynku,
 - c) należy dostosować bryły wznoszonych budynków do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i proporcji dachów, okapów i ganków; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - d) architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,
 - e) należy stosować dachy spadziste o kącie nachylenia od 30° - 60°,
 - f) dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków i facjat, przy czym suma ich długości nie może przekraczać 50% długości połaci dachowej na której są zlokalizowane,
 - g) kalenice główne (górne) budynków winny być równoległe do dłuższych boków budynków,
 - h) pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),
 - i) należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalo-podobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną,
- 11) ewentualne ogrodzenie działki:
 - a) lokalizacja w linii rozgraniczającej drogi,
 - b) wysokość ogrodzenia nie wyższa niż 1,50 m,
 - c) użyte materiały wykończeniowe w dostosowaniu do materiałów wykończeniowych budynku,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
- 15) teren rekreacji (pole namiotowe) – zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

§ 8

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rekreacji (plaża)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

- 1) dopuszcza się lokalizację małych urządzeń sportowych (n.p.: boiska zielonego do koszykówki, siatkówki i t.p.),
- 2) dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 3,5 m), oraz chodników i placów,
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz oświetlenia i enklaw zieleni typu parkowego,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni terenu przeznaczonego pod w/w funkcję,
- 6) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

§ 9

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (pensjonat)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNp**:

- 1) ilość miejsc noclegowych, pensjonatowych nie więcej niż 20,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług i handlu wbudowanych w budynek mieszkalny w parter o pow. użytkowej nie większej od 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- 3) dopuszcza się lokalizację 2 budynków na posesji, w tym:
 - jednego budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami lub mieszkalno-pensjonatowego,
 - jednego budynku gospodarczo-garażowego w otulinie zieleni średniej i wysokiej,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych (n.p. basen, boiska do gier małych itp.) jak również elementów małej architektury,
- 5) dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 3,0 m), oraz chodników i placów,
- 6) dopuszcza się lokalizację oczyszczalni ścieków i ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 7) kubaturowe zagospodarowanie działki powinno być tak zaaranżowane, aby nie zbliżać się do sąsiadującego cieku na odległość mniejszą niż 15,0 m,
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi publicznej (sąsiadującej z terenem objętym niniejszym opracowaniem) w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 9) miejsca postojowe i garaże przy budynku mieszkalnym z dopuszczeniem usług powinny być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której budynek będzie wznoszony,
- 10) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 12) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,
- 13) ustala się następujące wymagania do zabudowy terenu:

- a) nieprzekraczalna wysokość budynku mieszkalnego z dopuszczeniem usług, lub mieszkalno-pensjonatowego -13,0 m, a dla budynku gospodarczo-garażowego – 8,0 m - mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej (dotyczy to również wieżyczek),
 - b) budynek mieszkalny z dopuszczeniem usług, lub mieszkalno-pensjonatowy nie wyższy niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, a budynek gospodarczo-garażowy nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) bryły budynków co najmniej o 50% dłuższe od maksymalnej wysokości budynków,
 - d) należy dostosować bryły wznoszonych budynków do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i proporcji dachów, okapów i ganków; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - e) architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,
 - f) należy stosować dachy spadziste o kącie nachylenia od 30° - 60°,
 - g) dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków i facjat, przy czym suma ich długości nie może przekraczać 50% długości połaci dachowej na której są zlokalizowane,
 - h) kalenice główne (górne) budynków winny być równoległe do dłuższych boków budynków,
 - i) pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),
 - j) należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalopodobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną.
- 14) ogrodzenie od strony frontu działki:
- a) lokalizacja w linii rozgraniczającej drogi,
 - b) wysokość ogrodzenia nie wyższa niż 1,50 m,
 - d) użyte materiały wykończeniowe w dostosowaniu do materiałów wykończeniowych budynku,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
- 15) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (pensjonat) – zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

§ 10

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zadrzewień** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) w przypadku spełnienia warunków określonych w przepisach szczególnych dopuszcza się lokalizację liniowej sieci infrastruktury technicznej i jej urządzeń,
- 2) dopuszcza się wydzielanie i urządzenie dróg wewnętrznych, przeciwpożarowych i ścieżek pieszych, rowerowych i tras do turystyki konnej - za zgodą właścicieli - w ilości nie przekraczającej 5,0% powierzchni zadrzewień,
- 3) zakazuje się lokalizowania na terenie zadrzewień budynków,
- 4) zakazuje się lokalizowania budowli za wyjątkiem koniecznych do prawidłowego funkcjonowania tras turystyki pieszej, rowerowej i konnej (miejsca odpoczynku, itp.).

§ 11

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rolniczego (łąki, pastwiska** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów jako gruntów łąk i pastwisk; pozostających w użytkowaniu rolniczym,
- 2) dopuszcza się lokalizację liniowej sieci infrastruktury technicznej i jej urządzeń,
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i przeciwpożarowych oraz lokalizację inwestycji dopuszczonych - na podstawie przepisów szczególnych,
- 4) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli, za wyjątkiem służących gospodarce rolnej.

§ 12

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rolnego (sad, plantacja)** - oznaczone na rysunku planu symbolem **2R**:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów jako gruntów orných, łąk i pastwisk; pozostających w użytkowaniu rolniczym,
- 2) dopuszcza się:
 - a) założenie sadu lub plantacji stałej,
 - b) wyznaczanie dróg wewnętrznych do terenów rolnych,
 - c) ułożenie liniowej sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń gospodarki wodno-ściekowej.
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 budynku składowo-gospodarczego służącego gospodarce rolnej,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na stały pobyt ludzi,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi dojazdowej wewnętrznej w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDW i nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej (sąsiadującej z terenem objętym niniejszym opracowaniem) w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ale nie mniej niż 4,0 m od granicy działki, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi sąsiadującej od wschodu z terenem objętym niniejszym opracowaniem,
- 6) ustala się następujące wymagania do zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynku składowo-gospodarczego – 8,0 m - mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej,
 - b) budynek składowo-gospodarczy nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) bryła budynku co najmniej o 50% dłuższa od maksymalnej wysokości budynku,
 - d) należy dostosować bryłę wznoszonego budynku do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i proporcji dachu, okapów i ganku; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - e) architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,
 - f) należy stosować dach spadzisty o kącie nachylenia od 30° - 60°,
 - g) dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków,
 - h) kalenica główna (górną) budynku winna być równoległa do dłuższego boku budynku,

- i) pokrycie dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),
- j) należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalo-podobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną.

§ 13

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni urządzonej** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, alejek i placów w zespołach założeń ogrodowych, oraz małej architektury i oświetlenia przy zachowaniu co najmniej 75% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej,
- 2) teren zieleni urządzonej położony przy cmentarzu nieczynnym winien być zharmonizowany z wartościami kulturowymi i historycznymi sąsiadującego terenu,
- 3) na pozostałych terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację ogródków jordanowskich, boisk zielonych do gier małych, basenów otwartych itp.,
- 4) zakazuje się lokalizowania urządzeń niezwiązanych z funkcją podstawową, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stały pobyt ludzi i tymczasowej.

§ 14

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni wysokiej (izolacyjnej)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zw**:

- 1) wyznaczone tereny zieleni wysokiej z przeznaczeniem pod zielenią izolacyjną wysoką i średnią w formie szpaleru lub żywopłotu zabezpieczającą prawidłowe i bezkolizyjne funkcjonowanie terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych i urządzeń za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu cmentarza nieczynnego** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zcn**:

- 1) tereny cmentarza greko-katolickiego nieczynnego z cerkwiskiem i pozostałościami nagrobków z istniejącym starodrzewiem zachować w dotychczasowych granicach (bez względu na własność terenu),
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego starodrzewu i zabytków nieruchomych bez prawa uczynnienia cmentarza,
- 3) dopuszcza się rekonstrukcję cerkwi w formie przedwojennej i odtworzenie ogrodzenia w linii rozgraniczającej działki, nie wyższego niż 1,50 m, z drewna lub kamienia z elementami kutymi,

- 4) ze względów krajobrazowych i widokowych zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych i urządzeń za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu komunikacji** - oznaczonych na rysunku planu symbolem - droga wewnętrzna - **KDW** i ciąg pieszo-jezdny – **KP-J**:

- 1) ustala się dla terenu pod komunikację kołową i pieszą następujące parametry dla istniejących i projektowanych dróg :
 - a) **KDW** - droga wewnętrzna
szerokość w liniach rozgraniczających : 8,0 m
szerokość jezdni : 4,5 m,
 - b) **KP-J** - ciąg pieszo-jezdny
szerokość w liniach rozgraniczających : 5,0 m
szerokość pieszo-jezdni : 4,5 m,
- 2) w zakresie obsługi terenu ustala się dostępność bezpośrednią od drogi publicznej dojazdowej relacji Nowy Łupków – Stary Łupków (poza granicami opracowania) oraz od drogi dojazdowej wewnętrznej (KDW) i ciągu pieszo-jezdnego (KP-J) - dojazdami indywidualnymi,
- 3) na terenie komunikacji dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyznaczanie ścieżek rowerowych,
 - c) przebiegi linii rozgraniczających dróg, określa rysunek planu i ustalenia,
 - d) obowiązują linie zabudowy zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

§ 17

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu komunikacji (parkingi)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**:

- 1) zakazuje się lokalizowania na terenie parkingu zabudowy kubaturowej,
- 2) teren projektowanego parkingu należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze,
- 3) należy pozostawić minimum 15% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej,

IV.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 18

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 20

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

Przewodniczący
Rady Gminy