

**UCHWAŁA Nr IV / 23 / 2003  
RADY GMINY KOMAŃCZA  
z dnia 18 marca 2003 r**

**w sprawie uchwalenia  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza  
„Smolnik IV”**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Komańcza  
uchwala co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza „Smolnik IV”** zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,12 ha (działka nr 8 i 12 oraz część działki nr 11/1) położony w miejscowości Smolnik gm. Komańcza, przy drodze powiatowej nr 19524 relacji Smolnik - Mików.
3. W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z położenia planu w Ciśniańsko-Wetlińskim Parku Krajobrazowym, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Krośnieńskiego Nr 17 z dnia 27 marca 1992 r. (Dz. U. Woj. Krośnieńskiego Nr 7 z dnia 10 kwietnia 1992 r., zm. Dz. U. Woj. Krośnieńskiego Nr 21 z dnia 21 czerwca 1996 r., zm. Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2001r. Nr 62, poz. 1086, z 2002 r. Nr 19, poz. 370).

**§ 2**

1. Treść planu zawarta jest w ustaleniach niniejszej uchwały.
2. Załącznikiem planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, obowiązujący w zakresie oznaczeń zawartych w legendzie.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku symbolem MU.
- 2) Teren usług rekreacyjno-sportowych oznaczony na rysunku planu symbolem US-R1 i US-R 2.
- 3) Teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KD i K.

### § 4

1. Wyznacza się „teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej” oznaczony na rysunku planu symbolem „MU”.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie terenu: budownictwo jednorodzinne oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (hotelarstwo, gastronomia, handel, itp.) jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne,
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, budynków pensjonatowych,
  - 2) lokalizację budynków zagrodowych z programem agroturystycznym,
  - 3) podział terenu na działki, przy czym kształt i wielkość działek musi zapewnić realizację obiektów zgodnie z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi,
  - 4) lokalizację zieleni i małej architektury,
  - 5) lokalizację garaży, dróg dojazdowych, przejść pieszych oraz miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi terenu,
  - 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Na terenie o którym mowa w ustępie 1 nie dopuszcza się:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) lokalizacji docelowo obiektów tymczasowych,
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej - 0,10 ha, dla zabudowy pensjonatowej - 0,15 ha, dla zagrodowej agroturystycznej - 0,25 ha,
  - 2) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji licząc od najniższego punktu terenu do okapu dachu + poziom poddasza użytkowego,
  - 3) dachy budynków dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

- 4) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich, albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
- 5) co najmniej 60 % nie zabudowanej powierzchni działek należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) garaże, miejsca postojowe w granicach własnych działek, minimalna liczba miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsca w garażu - 2, dla funkcji usługowych należy przewidzieć: na 1 miejsce konsumpcyjne od 0,25 do 0,35 miejsca postojowego, dla usług handlowych przewidzieć min. 2 miejsca postojowe, na 1 miejsce noclegowe od 0,25 do 0,35 miejsca postojowego,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej 20 m.

## § 5

1. Wyznacza się teren „usług sportowo-rekreacyjnych” oznaczony na rysunku planu symbolem „US-R 1”.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie terenu: wyciąg narciarski i trasa zjazdowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z uprawianiem sportów narciarstwa zjazdowego,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej podziemnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
  - 1) lokalizacji docelowo obiektów tymczasowych,
  - 2) lokalizacji budynków,
  - 3) ogradzania terenu,
  - 4) wprowadzania zieleni wysokiej,
  - 5) wszelkich działań niszczących i degradujących teren w tym: usuwania roślinności zielnej i krzewiastej.

## § 6

1. Wyznacza się teren „usług sportowo-rekreacyjnych” oznaczony na rysunku planu symbolem „US-R 2”.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie terenu: lądowisko sportowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z możliwością lądowania małych samolotów sportowych i lotni zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej podziemnej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3) lokalizację budynku mieszkaniowo-usługowego i technicznego dla obsługi terenu, w południowej części terenu w sąsiedztwie projektowanej linii n/n.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
- 1) lokalizacji docelowo obiektów tymczasowych,
  - 2) ogradzania terenu,
  - 3) wycinania istniejącego drzewostanu leśnego leżącego przy północno-wschodniej granicy, za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - 4) wszelkich działań niszczących i degradujących teren w tym: usuwania roślinności zielnej i krzewiastej w sąsiedztwie istniejącego lasu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1
- 1) co najmniej 80 % powierzchni terenu należy pozostawić jako niezainwestowaną - przeznaczyć na zieleni,
  - 2) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 0,15 ha,
  - 3) maksymalna wysokość budynków - 1 kondygnacja licząc od najniższego punktu terenu do okapu dachu + poziom poddasza użytkowego,
  - 4) dachy budynków dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
  - 5) elewacje budynków wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich, albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
  - 6) garaże, miejsca postojowe w granicach działki, minimalna liczba miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsca w garażu - 2,
  - 7) dla funkcji usługowej należy przewidzieć dodatkowo min. 2 miejsca postojowe,
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wewnętrznej – 8 m.

## § 7

1. Wyznacza się „teren komunikacji” oznaczony na rysunku planu symbolami „KD” i „K”, z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące i projektowane drogi o następujących parametrach:

KD – fragment ciągu komunikacyjnego drogi powiatowej nr 19524 relacji Smolnik – Mików - jak na rysunku planu,

K – istniejąca droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, szerokość pasa drogowego 3,5 – 5,0 m.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej, nie dopuszcza się wznoszenia obiektów kubaturowych, małej architektury oraz ogrodzeń.

## § 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji: teren MU dostępny z drogi powiatowej ze zjazdem realizowanym na warunkach określonych przez zarządcę drogi, teren US-R 1 i US-R 2 z istniejącej drogi wewnętrznej,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: indywidualne zaopatrzenie w wodę w oparciu o własne ujęcia, docelowo teren MU z wodociągu wiejskiego,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: docelowo odprowadzanie ścieków do zbiorczej lub lokalnej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji oczyszczalni dopuszcza się urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów,
- 4) w zakresie odpadów: teren powinien być objęty zorganizowanym systemem usuwania odpadów, wywóz odpadów na urządzone wysypisko śmieci zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Komańcza,
- 5) w zakresie elektroenergetyki i oświetlenia terenu: zasilanie z istniejącej sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 6) w zakresie ciepłownictwa: ogrzewanie wg rozwiązań indywidualnych z preferowanymi nośnikami energii nie zanieczyszczającymi środowiska.

## § 9

Jeżeli wartość nieruchomości wzrośnie w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Smolnik IV” a właściciel zbywa tę nieruchomość, to Wójt Gminy Komańcza pobierze jednorazową opłatę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## § 10

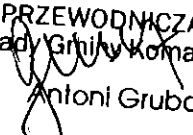
Traci moc uchwała Nr VI/26/94 Rady Gminy w Komańczy z dnia 9 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 24 poz. 193, w części dotyczącej terenu określonego w § 1 niniejszej uchwały.

## § 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 12

Uchwała podlega ogłoszeniu w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym i wchodzi w życie 14 dni od jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Komańcza  
  
Antoni Gruba

RADA GMINY

Komańcza

**UCHWAŁA Nr IV / 30 / 2003**

**RADY GMINY KOMAŃCZA**

**z dnia 18 marca 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
wsi Rzepedź o nazwie „R Z E P E D Ź I”**

Na podstawie :

- art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.),
- oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139– z późn. zm.).

**RADA GMINY KOMAŃCZA**

**uchwała co następuje:**

**§ 1**

**uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Rzepedź  
o nazwie „RZEPEDŹ I” o pow. 60,00 ha**

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 2**

1. Plan obejmuje część wsi Rzepedź w dolinie potoku przy zachodniej jej granicy, i obejmuje działki nr 3/19 i 3/22 graniczące od południa z drogą gminną nr 003, od zachodu, północy i częściowo wschodu z gruntami leśnymi ALP, oraz z gruntami rolnymi prywatnymi.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w granicach opracowania ; w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone symbolami w objaśnieniach i linii zabudowy.
4. Za zgodne z rysunkiem planu uznaje się wyznaczenie :
  - miejsc urządzeń i tras urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wg szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
  - dodatkowych dojazdów od dróg publicznych do działek budowlanych.
5. Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.

### § 3

1. <sup>a</sup> Przedmiotem ustaleń planu jest :
  - 1/ Obszar mieszkalno-usługowy - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNu** (§4).
  - 2/ Obszar gospodarstw agroturystycznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **MRT** (§5).
  - 3/ Obszar usług turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **UT** (§6)
  - 4/ Obszar usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **AUC** (§7)
  - 5/ Obszar istniejących lasów - oznaczony na rysunku planu symbolem **Ls** (§8)
  - 6/ Obszar zadrzewień - oznaczony na rysunku planu symbolem **Lz** (§8)
  - 7/ Obszar zieleni nie urządzonej z możliwością dolesień – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/Ls** (§9)
  - 8/ Obszar zieleni nie urządzonej z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/US** (§10)
  - 9/ Obszar użytków rolnych z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **RO** (§11)
  - 10/ Obszar użytków rolnych bez prawa zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **R** (§12)
  - 11/ Obszar komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem :
    - drogi **KD1, KD2**, (§13)
    - parkingi **KS**. (§14)
  - 12/ Obszar urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczony na rysunku planu symbolem :
    - **NO** oczyszczalnia ścieków (§15)
  - 13/ Obszar wód - oznaczony na rysunku planu symbolem **W**. (§16)
2. Cały obszar objęty planem leży we Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego i podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów w sprawie utworzenia tego obszaru.
3. Na całym obszarze opracowania nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia szczegółowe

### § 4

1. Wyznacza się obszar mieszkalno-usługowy - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNu** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokim standardzie estetycznym z obiektami usług z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii i itp.
2. Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi funkcji usługowej (w wypadku lokalizacji na działce w/w funkcji).



3. Na obszarze MNu dopuszcza się :
  - 1/ lokalizację garaży dla obsługi funkcji podstawowej,
  - 2/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3/ lokalizację zieleni urządzonej (w tym krzewów i drzew),
  - 4/ łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową.
4. Na obszarze MNu nie dopuszcza się:
  - 1/ lokalizacji zabudowy zagrodowej,
  - 2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).
5. Budynki i budowle wymienione w ust. 1 - 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

## § 5

1. Wyznacza się obszar gospodarstw agroturystycznych - oznaczony na rysunku planu symbolem MRT – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę zagrodową z funkcją usług turystyki o wysokim standardzie estetycznym.
2. Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi funkcji usług turystyki (w wypadku lokalizacji na działce w/w funkcji).
3. Na obszarze MRT dopuszcza się :
  - 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2/ lokalizację zieleni rekreacyjnej i małych urządzeń sportowych,
  - 3/ użytkowanie rolnicze.
4. Na obszarze MRT nie dopuszcza się :
  - 1/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy),
  - 2/ lokalizacji budownictwa letniskowego indywidualnego,
5. Budynki i budowle wymienione w pkt 1 - 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

## §6

1. Wyznacza się obszar usług turystyki – oznaczony na rysunku planu symbolem UT – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi turystyki całorocznej (zajazdy, hotele, pensjonaty, domy noclegowe, schroniska młodzieżowe, itp.) o wysokim standardzie estetycznym.
2. Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek miejsc postojowych dla obsługi funkcji podstawowej w ilości do niej dostosowanej, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.
3. Na obszarze UT dopuszcza się :
  - 1/ lokalizację funkcji mieszkaniowej na poddaszu budynków,
  - 2/ lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3/ lokalizację garaży dla obsługi funkcji podstawowej

- 4/ lokalizację zieleni rekreacyjnej i małych urządzeń sportowych.
4. Na obszarze UT nie dopuszcza się :
- 1/ lokalizacji budownictwa letniskowego indywidualnego,
  - 2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).
5. Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

## §7

1. Wyznacza się obszar usług – oznaczony na rysunku planu symbolem AUC – z przeznaczeniem terenu pod usługi administracji, handlu, gastronomii, zdrowia, hotelarstwa, turystyki i inne w centrach i na działkach wydzielonych; związanych z rekreacją i wypoczynkiem o wysokim standardzie estetycznym, wraz z zielenią urządzoną z obowiązkiem wyznaczenia miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości dostosowanej do rodzaju funkcji.
2. Nakazuje się lokalizację w ramach własnej działki minimum 2 miejsc postojowych dla obsługi funkcji własnej, oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników związanych z funkcją obiektu, nie mniej niż:

gastronomia -	20 m. p. na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej.
handel	50 m. p. na 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej.
3. Na obszarze AUC dopuszcza się :
  - 1/ wbudowanie w usługi mieszkań o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni usług,
  - 2/ lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  - 3/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy),
4. Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w §17.

## §8

1. Utrzymuje się obszar istniejących lasów i zadrzewień - oznaczony na rysunku planu symbolami:

Ls - z podstawowym przeznaczeniem terenu jako lasy,  
Lz - z podstawowym przeznaczeniem terenu jako zadrzewienia nadrzeczne i śródpolne  
z możliwością uzupełnienia zadrzewień
2. Na obszarze Ls i Lz dopuszcza się :
  - 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w wypadku braku możliwości zlokalizowania ich na terenach sąsiednich.
  - 2/ cięcia sanitarne,
  - 3/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych.
3. Na obszarze Ls nie dopuszcza się :
  - 1/ lokalizacji budynków,
  - 2/ lokalizacji budynków i budowli tymczasowych,
  - 3/ zrębu zupełnego.

## §9

1. Wyznacza się obszar zieleni nie urządzonej z możliwością dolesień – oznaczony na rysunku planu symbolem ZN/Ls – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zielenią nie urządzoną.
2. Na obszarze ZN/Ls dopuszcza się :
  - 1/ dolesienia,
  - 2/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych.
3. Na obszarze ZN/Ls nie dopuszcza się :
  - 1/ lokalizacji budynków ,
  - 2/ lokalizacji budynków i urządzeń tymczasowych.

## § 10

1. Wyznacza się obszar zieleni nie urządzonej z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem ZN/US – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zielenią nie urządzoną, z możliwością docelowego przeznaczenia terenu pod usługi sportu i rekreacji.
2. Na obszarze ZN/US dopuszcza się:
  - 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2/ lokalizację budynków i budowli zaplecza technicznego i socjalnego dla terenów sportowo – rekreacyjnych, wraz z handlem i gastronomią,
  - 3/ lokalizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
  - 4/ lokalizację miejsc postojowych dla obsługi funkcji własnych ( min. 2 miejsca postojowe ).
  - 5/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych,
  - 6/ lokalizację zadrzewień i zakrzewień,
  - 7/ dotychczasowe użytkowanie terenu.
3. Na obszarze ZN/US nie dopuszcza się:
  - 1/ lokalizacji budynków mieszkalnych,
  - 2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).
4. Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.

## §11

1. Utrzymuje się obszar gruntów rolnych z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem RO – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod uprawy użytki rolne, plantacje i z możliwością przeznaczenia części terenu pod budynki związane z funkcją podstawową.
2. Na obszarze RO dopuszcza się:
  - 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zakazem rozwiązań na

- powietrznych i naziemnych,
- 2/ lokalizację budynków i budowli gospodarczych (stajnie, obory itp.), składowych i zaplecza technicznego ( stodoły, wozownie, maneże itp.)
  - 3/ lokalizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
  - 4/ lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
  - 5/ lokalizację niezbędnych dróg dojazdowych i tras: ścieżek spacerowych, rowerowych i szlaków turystycznych ,
  - 6/ lokalizację miejsc widokowych urządzonych z miejscami do odpoczynku ,
  - 7/ dotychczasowe użytkowanie terenu.

**3. Na obszarze RO nie dopuszcza się:**

- 1/ lokalizacji budynków i budowli nie wymienionych w ust. 1 i 2,
- 2/ lokalizacji budynków i budowli tymczasowych,
- 3/ lokalizacji zieleni wysokiej ograniczającej widoczność,
- 4/ wszelkich działań niszczących i degradujących teren.

**4. Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

## §12

**1. Utrzymuje się obszar gruntów rolnych bez prawa zabudowy kubaturowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem R – z podstawowym przeznaczeniem terenu na uprawy, użytki rolne, plantacje.**

**2. Na obszarze R dopuszcza się:**

- 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2/ lokalizację ujęć wody,
- 3/ lokalizację sezonowych urządzeń związanych ze sportami zimowymi,
- 4/ lokalizację niezbędnych dróg dojazdowych i tras: ścieżek spacerowych, rowerowych i szlaków turystycznych ,
- 5/ lokalizację miejsc widokowych urządzonych z miejscami do odpoczynku ,

**3. Na obszarze R nie dopuszcza się:**

- 1/ lokalizacji zieleni wysokiej ograniczającej widoczność,
- 2/ wszelkich działań niszczących i degradujących teren.

## §13

**1. Wyznacza się obszar komunikacji – oznaczony na rysunku planu symbolami KD1, KD2 – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod komunikację kołową o następujących parametrach dla istniejących i projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnych:**

- 1/ KD1 - istniejące i projektowane drogi dojazdowe,  
szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m,  
szerokość jezdni: 5 m,  
linia zabudowy: 15 m od krawędzi jezdni,  
zjazdów indywidualnych do drogi nie ogranicza się,
- 2/ KD2 - istniejące i projektowane ciągi pieszo jezdne,  
szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8 m,

szerokość pasa pieszo-jezdnego: min. 5 m,  
linia zabudowy: 8 m od krawędzi pasa pieszo-jezdnego.

**2. Na obszarze KD1 i KD2 dopuszcza się:**

- 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez naruszania elementów technicznych ulicy i zmniejszenia wartości użytecznej drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu,
- 2/ wyznaczanie ścieżek rowerowych.

**§14**

**1. Wyznacza się obszar komunikacji** – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod projektowane miejsca postojowe i parkingi.

**2. Na obszarze KS dopuszcza się :**

- 1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2/ lokalizację niezbędnych obiektów kubaturowych dla parkingów strzeżonych.

**3. Na obszarze KS nie dopuszcza się :**

- 1/ lokalizacji obiektów kubaturowych nie wymienionych w pkt 1 i 2,
- 2/ lokalizacji obiektów tymczasowych.

**4. Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

**§15**

**1. Wyznacza się obszar urządzeń infrastruktury technicznej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **NO** – z podstawowym przeznaczeniem terenu na projektowane urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków.

**2. Dopuszcza się :**

- 1/ lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 2/ lokalizację niezbędnych obiektów kubaturowych dla danego urządzenia.

**3. Nie dopuszcza się :**

- 1/ lokalizacji obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1 i 2.

**4. Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

**§16**

**1. Utrzymuje się obszar wód** – oznaczony na rysunku planu symbolem **W** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod potoki i cieki.

**2. Na obszarze W dopuszcza się :**

- 1/ lokalizację kładek i mostków,
- 2/ remonty i regulacje zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**3. Na obszarze W nie dopuszcza się :**

- 1/ zanieczyszczania wód, w tym odprowadzania nie oczyszczonych ścieków.

**4. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do brzegów potoków i cieków - min. 15 m.**

**§ 17**

**1. Ustala się dla terenu objętego niniejszym planem następujące zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :**

- 1/ podłączenie komunikacyjne terenu do dróg dojazdowych w granicach i poza granicami opracowania,
- 2/ obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu i §13,
- 3/ obowiązujące linie zabudowy od istniejących poza granicami opracowania dróg dojazdowych min 15 m od krawędzi jezdni ( 17,5 m od osi drogi),
- 4/ w wypadku wewnętrznego podziału terenu MNu na kilka działek, ciąg pieszo-jezdny do nich winien mieć parametry :
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m
  - szerokość jezdni nie mniej niż 3,5 m
  - linie zabudowy – 8 m od krawężnika jezdni,
- 5/ powierzchnia nowotworzonych działek nie mniejsza niż 10 arów (górną granicę powierzchni nie ustala się),
- 6/ tereny zieleni urządzonej w granicach działki powinny stanowić minimum 50% jej powierzchni,
- 7/ dla budynków nowych dopuszczalna wysokość – max.12 m mierzona od najniższego poziomu gruntu przylegającego do budynku, do poziomu szczytu dachu (dotyczy to również wież i wieżyczek),
- 8/ dopuszcza się max. 1 kondygnację nadziemną i poddasze użytkowe w stromym dachu dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci  $35^{\circ} + 45^{\circ}$ ,
- 9/ nowe budynki winny mieć poziome bryły, gdzie proporcje maksymalnej wysokości budynku do jego szerokości nie przekroczą stosunku 1 : 1,
- 10/ tynki winny być białe i z odcieniami popielato-beżowymi, drewno w kolorach naturalnych, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach brązowych lub ciemnobrązowych, a cokoly i podmurówki wykończone materiałami w kolorach neutralnych,
- 11/ zaopatrzenie w wodę ze studni kopanych lub wierconych w oparciu o rozwiązania indywidualne, grupowe,
- 12/ teren z indywidualnym unieszkodliwianiem ścieków – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków własnych, lub grupowych,
- 13/ na obszarze usług ujęcie i oczyszczenie wód opadowych, w tym z powierzchni komunikacyjnych, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- 14/ ujęcie wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i docelowo odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- 15/ w zakresie odpadów komunalnych : gromadzenie w szczelnych pojemnikach i usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie gminy,
- 16/ w zakresie odpadów powstających 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,

- 17/ w zakresie elektroenergetyki – zasilanie z sieci podłączeniami kablowymi na warunkach określonych przez administratora sieci,
- 18/ na wyznaczonych na rysunku planu terenach w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej linii energetycznej 110 kV nie dopuszcza się lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi. Pozostałe budynki mogą być lokalizowane na warunkach określonych przez administratora sieci.
- 19/ w zakresie ciepłownictwa - ogrzewanie budynków na bazie rozwiązań indywidualnych, na paliwo ekologicznie czyste, nie zanieczyszczające powietrza (zalecane wykorzystanie energii słonecznej),

### ROZDZIAŁ 3

#### Ustalenia końcowe

##### § 18

Jeżeli wartość nieruchomości wzrósł w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rzepedź I”, a właściciel zbywa tę nieruchomość to Wójt Gminy Komańcza pobierze jednorazową opłatę dla obszarów: Mnu, AUC, UT, MRT w wysokości - 30% wzrostu wartości nieruchomości; dla pozostałych obszarów – 0%.

##### § 19

W obszarze objętym opracowaniem MPZP „RZEPEDŹ I” określonym w § 2 niniejszej Uchwały - tracą moc ustalenia :

- Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komańcza, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/26/94 Rady Gminy w Komańczy z dnia 09.12.1994 r. (opublikowaną w Dz.U. Woj. Krośnieńskiego Nr 24 poz.193 z dnia 14 grudnia 1994 r.).

##### § 20

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

##### § 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Gminy Komańcza

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Komańcza

  
Antoni Gruba