

**UCHWAŁA Nr IV / 26 / 2003  
RADY GMINY KOMAŃCZA  
z dnia 18 marca 2003 r**

**w sprawie uchwalenia  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza  
„Wysoczany I”**

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 „Wysoczany I”** zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,80 ha (część działki nr 1/11) położony w miejscowości Wysoczany gm. Komańcza, przy drodze powiatowej nr 19515 relacji Prusiek – Niebieszczyany – Wysoczany.
3. W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Krośnieńskiego Nr 10 z dnia 2 lipca 1998 r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa krośnieńskiego (Dz. U. Woj. Krośnieńskiego Nr 17, poz. 223; zm. Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2001 r. 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: 500, obowiązujący w zakresie oznaczeń zawartych w legendzie.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku symbolem MU.
- 2) Teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej oznaczony na rysunku planu symbolem ML.
- 3) Teren zieleni niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
- 4) 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: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budownictwa pensjonatowego,
  - 2) lokalizację budownictwa zagrodowego 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 i miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi terenu,
  - 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym należy uwzględnić przebieg linii energetycznej średnich napięć 30 kV.
4. Na terenie o którym mowa w ustępie 1 nie dopuszcza się:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) lokalizacji 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 - 0,10 ha, dla zabudowy pensjonatowej - 0,15 ha, dla zagrodowej agroturystycznej – 0,25 ha,
  - 2) – maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji + 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 50 % nie zabudowanej powierzchni działek należy przeznaczyć na zieleni,
- 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, od drogi wewnętrznej KD - 8,00 m.

## § 5

1. Wyznacza się „teren zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej” oznaczony na rysunku planu symbolem „ML”.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa rekreacji indywidualnej (letniskowa).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację usług turystycznych i związanych z obsługą ruchu turystycznego np. gastronomii, handlu, itp. jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych,
  - 2) lokalizację budownictwa jednorodzinnego oraz pensjonatowego,
  - 3) podział terenu na działki, przy czym kształt i wielkość działek musi zapewnić realizację obiektów zgodnie z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi, przedstawiony na rysunku planu podział jest podziałem postulowanym, nieobowiązującym,
  - 4) lokalizację, miejsc parkingowych o liczbie dostosowanej do programu inwestycji, lokalizację dojazdów i dojść pieszych,
  - 5) lokalizację małej architektury związanej z wypoczynkiem i rekreacją,
  - 6) wprowadzanie zieleni urządzonej, w tym zadrzewienia i zakrzaczenia,
  - 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
  - 1) lokalizacji docelowo obiektów tymczasowych,
  - 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 3) wszelkich działań niszczących i degradujących teren.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1.
  - 1) maksymalna wysokość budynków: I kondygnacja + poziom poddasza użytkowego,
  - 2) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci około 45°,

- 3) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, gont) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich, albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
- 4) co najmniej 60% niezabudowanej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń,
- 5) miejsca postojowe w granicach własnych działek, dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej minimalna liczba miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc w garażu - 2, w przypadku lokalizacji usług, należy przewidzieć: na 1 miejsce konsumpcyjne lub noclegowe od 0,25 do 0,35 miejsca postojowego, dla usług handlowych przewidzieć min. 2 miejsca postojowe,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od osi drogi wewnętrznej K – 10 m

## § 6

1. Wyznacza się „teren zieleni niskiej” oznaczony na rysunku planu symbolem „ZN”.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń niska urządzona.
3. Na terenie, którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 2) lokalizację małej architektury,
  - 3) lokalizację miejsc postojowych,
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
  - 1) wznoszenia zabudowy kubaturowej,
  - 2) zieleni wysokiej,

## § 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 – istniejąca droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość pasa drogowego 3,5 – 5,0 m.

K – projektowana 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 i małej architektury.

## § 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 oraz z istniejącej drogi wewnętrznej, teren ML dostępny z projektowanej drogi wewnętrznej,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: indywidualne zaopatrzenie w wodę w oparciu o własne ujęcia, docelowo z wodociągu wiejskiego,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: docelowo odprowadzanie ścieków do zbiorczej lub lokalnej oczyszczalni ścieków, do tego czasu 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 „Wysoczany I” 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 Krosińskiego 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*