U C H W A Ł A NR XII/106/07
R A D Y G M I N Y MIEJSCE PIASTOWE

z dnia 6 listopada 2007r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rogi 3A" w gminie Miejsce Piastowe

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

Rada Gminy w Miejscu Piastowym
uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1

1. Stwierdzając zgodność ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejsce Piastowe uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Miejscu Piastowym Nr XXIV/167/2000 z dnia 15 grudnia 2000r., uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rogi 3A" w gminie Miejsce Piastowe, zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje północną część wsi Rogi.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1.
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie następujących oznaczeń graficznych:
   1) granicy obszaru objętego planem;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symboli literowych i cyfrowych, oznaczających podstawowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów;
   4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Do uchwały załącza się:
   1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.
6. Przedmiotem ustaleń Planu są następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami MN;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolami MN/U;
   3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami U;
   4) tereny zieleni nieurządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem Zn;
   5) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
   6) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
   7) tereny komunikacji:
      a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-D,
      b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2,
      c) tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KP-J.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Miejsce Piastowe;
3) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań określone w przepisach odrębnych;
4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycji.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Utrzymuje się istniejący sposób zagospodarowania terenów i użytkowania budynków z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i budowy nowych budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, pod warunkiem, że nie naruszą:
   1) praw użytkowników, właścicieli i administratorów terenów sąsiednich;
   2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
   3) innych wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych oraz niniejszej uchwale.
2. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się:
   1) lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi i z ustaleniami planu;
   2) lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, w przypadku braku możliwości takiej realizacji, dopuszcza się przebieg tych sieci poprzez inne tereny wyznaczone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi i z ustaleniami planu;
   3) wydzielanie dróg dojazdowych wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych bez zmiany panu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w przypadku gdy nie koliduje to z ustaleniami niniejszej uchwały.
   4) lokalizację garaży, wiat, budynków gospodarczych i składowych, miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym czy usługowym;
   5) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę budynków w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi i terenu, na którym budynki te istnieją, przy zachowaniu warunków technicznych budynków określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed drganiami i hałasem wywołanym ruchem kołowym;
   6) łącznie działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości, celem uzyskania korzystniejszych warunków zagospodarowania;
   7) zmianę kształtu działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
3. W granicach całego terenu objętego planem zabrania się:
   1) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy ewidencyjnej tych wód;
   2) wydzielania działek bez dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji gdy służy to powiększeniu działki mającej dostęp do drogi;
   3) stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 4

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, minimalna powierzchnia działki – 0,08 ha;
   2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki – 0,06 ha;
   3) dla zabudowy szeregowej, minimalna powierzchnia działki – 0,05 ha;
   4) dla zabudowy zagrodowej minimalna, powierzchnia działki – 0,15ha, minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
   5) dla zabudowy zagrodowej z programem agroturystycznym, minimalna powierzchnia działki – 0,20ha, minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
   6) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi – minimalna powierzchnia działki – 0,10 ha, minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
   7) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługami wolnostojącymi na działce – minimalna powierzchnia działki – 0,20 ha, minimalna szerokość frontu działki – 25,0m;
   8) dla działek przeznaczonych dla realizacji handlu i usług, wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,10ha.
2. Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działki określonej planem, o której mowa w pkt 1 w przypadku gdy w wyniku podziału działki do osiągnięcia minimalnej określonej planem powierzchni brakuje 10%.
3. Forma geometryczna działek zbliżona do prostokąta, usytuowana w miarę możliwości prostopadle lub równolegle do pasa drogowego.
4. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości, celem uzyskania korzystniejszych warunków zagospodarowania.
5. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania myszą mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną , ciąg pieszo-jezdny lub służebność drogową.
6. Dopuszcza się włączenie do powierzchni działki budowlanej, części terenu o symbolu R lub Zn, bezpośrednio sąsiadującego z terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w przypadku, gdy do wyznaczenia wielkości działki budowlanej ustalonej planem brakuje nie więcej niż 30% powierzchni i nie koliduje to z innymi ustaleniami planu;

§ 5

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Ustala się, że dla realizacji przestrzeni publicznych przeznaczone będą tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
   1) KD-GP, KD-D – dla realizacji i utrzymania dróg publicznych;
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 1, zostały zawarte w § 11.

§ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Nowe, remontowane, przebudowywane i nadbudowywane budynki powinny być dostosowane do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich z uwzględnieniem wysokości budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji i z zastosowaniem szczegółowych ustaleń planu (§ 11).
2. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, handlu, usług – nie więcej niż 10m, budynków gospodarczych, garaży, wiat altan, budynków inwentarskich, składowych – nie więcej niż 6m, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 11) ustalają inną wysokość.
3. Dopuszcza się nieznaczne zwiększenie wysokości budynków, w przypadku gdy wynika to z ukształtowania terenu lub względów technicznych - lecz nie więcej niż 10 %, lub istniejący budynek posiada wyższą wysokość niż określona planem.

4. Ustala się geometrię dachów, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę dachu i elewacji /chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 11) są inne/:
   1) dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 30^{o}-45^{o};
   2) zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy;
   3) pokrycia dachów z dachówki, materiałów dachówkopodobnych, blachy lub materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji,
   4) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
   5) kolorystyka ścian pastelowa, harmonizująca z kolorystyka dachu.
5. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, oraz w przypadku, gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości.
6. Wskaźniki powierzchni zabudowy jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 11).
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 11).
8. Obiekty realizować pod warunkiem, że udział terenów biologicznie czynnych w granicach działek przeznaczonych:
   1) na cele mieszkaniowe nie będzie mniejszy niż 50% powierzchni działki lub nieruchomości;
   2) na cele działalności gospodarczej (usługowej i innej dopuszczonej planem) nie będzie mniejszy niż 20% powierzchni terenu realizacji inwestycji, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 11) są inne.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Przy realizacji inwestycji uwzględniać:
   1) wyniki badań geotechnicznych w zakresie nośności gruntu, i poziomu wód gruntowych;
   2) przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz normami.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Działalność usługowa i produkcyjna: musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze zbiórką odpadów niebezpiecznych.
3. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów i terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. zabytków architektury wpisanych do gminnej ewidencji – domów mieszkalnych, kapliczek, figur przydrożnych oraz ochronę terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. istniejących stanowisk archeologicznych.
   1) Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej indywidualnej, obejmującej obszar w granicach działki, na której dany obiekt się znajduje, gdzie:

a) zagospodarowanie powinno być podporządkowane ochronie obiektu zabytkowego i jego ekspozycji,
b) zakazuje się lokalizowania roślinności, urządzeń, obiektów, przesłaniających i konkurujących z zabytkową zabudową.
c) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków z zachowaniem charakterystycznych i zabytkowych cech,
d) w przypadku kapliczek i figur dopuszcza się remont, przebudowę, pod warunkiem zachowania zabytkowej formy architektonicznej;
e) nie należy umieszczać reklam lub innych tablic, za wyjątkiem związanych bezpośrednio z obiektem zabytkowym i nie przesłaniających obiektu zabytkowego;
f) zieleń kształtować z uwzględnieniem tradycji w urządzaniu ogrodów przydomowych.

2) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej (archeologicznej) istniejących stanowisk archeologicznych gdzie:
a) zagospodarowanie obszaru planu oznaczonego symbolem MN/U w obrębie występowania stanowisk archeologicznych podlega zakazom i nakazom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
b) zabrania się niszczenia, przekształcania bądź samowolnego rozkopywania stanowisk archeologicznych.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem

1. Każdy teren i każda działka przeznaczone do zabudowy muszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej przechodzącej przez teren sąsiedni, spełniającej parametry drogi lub ciągu pieszo-jezdnego.
2. Zachowuje się istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (m.in. mosty), z możliwością ich przebudowy i remontów oraz projektuje się rozbudowę istniejącego układu drogowego w postaci dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 i ciągów pieszo-jezdnych.
3. Dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych na drogi publiczne bez konieczności zmiany planu pod warunkiem zachowania minimalnych, normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających.
4. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, odcinkowe poszerzenia dróg określonych w planie, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, np.:
   1) ze względów bezpieczeństwa ruchu,
   2) ze względu na lokalizacje zjazdów do nieruchomości, przystanków autobusowych, mostów,
   3) ze względu na wytyczanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
   4) z innych względów wynikających z rozwiązań projektu technicznego drogi.
5. W przypadkach, gdy na terenach planowanych inwestycji i przekształceń stanu istniejącego zachodziła będzie potrzeba realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, a nie zostały one wydzielone w planie, dopuszcza się ich wydzielenie bez konieczności zmiany planu zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych dla istniejących i projektowanych inwestycji handlowych i usługowych w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowana inwestycja, w ilości określonej niniejszą uchwałą oraz zgodnie z przepisami odrębnymi
7. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:

1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej – jak w pkt 2 lecz nie mniej niż 2 miejsca na daną działalność;
2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem:
   a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomii;
   b) 1 miejsca na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
   c) 3 miejsca na 10 użytkowników obiektów sportowych, rekreacyjnych, agroturystycznych;
   d) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślniczej;
   e) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w innych usługach;

   przy czym należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych.

7. Dopuszcza się lokalizację parkingów w liniach rozgraniczających dróg, w formie:
   1) zatok postojowych;
   2) parkingów przykrawężnikowych

   w przypadku gdy nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.
8. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów w tym ciągach dróg poza pasem jezdni, dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.

§10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Utrzymuje się istniejące na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,;
2. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejącej infrastruktury stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu, w przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci z projektowanymi obiektami, należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta (gestora) sieci.
3. Główne ciągi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy od dróg ustalonymi w planie, w przypadku braku takiej możliwości realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu w przypadkach nie kolidujących ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów zainwestowania objętych planem, oznaczonych poszczególnymi symbolami, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      a) docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z wodociągu zbiorczego, wiejskiego;
      b) do czasu realizacji wodociągu publicznego, zaopatrzenie w wodę może odbywać się z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych (w tym studni indywidualnych), zgodnie z przepisami odrębnymi;
      c) włączenie do istniejącej sieci poprzez przyłącz na warunkach określonych przez administratora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;
      d) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych;
      e) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do publicznej kanalizacji sanitarnej, zbiorczej, zakończonej oczyszczalnią ścieków;
b) jeśli podłączenie do kanalizacji sanitarnej, zbiorczej z przyczyn technicznych jest niemożliwe, dopuszcza się:
   – utylizację ścieków na własnych przydomowych oczyszczalniach biologicznych i po oczyszczeniu odprowadzenie przez drenaż rozsączający do ziemi, jeśli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
   – do czasu wykonania przydomowej oczyszczalni, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi na terenie własnej nieruchomości i wywóz zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnych ścieków;
c) przyłącz do istniejącej sieci na warunkach określonych przez administratora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnej działki;
   b) obowiązek ujmowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika.
4) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o:
      – istniejącą sieć elektroenergetyczną średnich i niskich napięć;
      – rozbudowywaną i modernizowaną istniejącą sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
      – nową sieć oraz budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych dla zasilania terenów nowego zainwestowania;
   b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowo – rozdzielczych SN/nn w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   c) włączenie do istniejącej sieci poprzez przyłącz na warunkach określonych przez administratora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, sieci te należy przystosować do nowych warunków pracy zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł, na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła – np. kolektory słoneczne);
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych na bazie gazu ziemnego w oparciu o;
      – istniejącą lub rozbudowywaną i przebudowaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
      – nową sieć gazociągów i urządzeń dla zasilania terenów nowego zainwestowania wykonaną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
      – włączenie do istniejącej sieci poprzez przyłącz na warunkach określonych przez administratora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne ustala się:
   a) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej bezprzewodowej nadziemnej i podziemnej dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury teletechnicznej, w tym także urządzenia radiowego dostępu (wieże i radiowe stacje abonenckie) zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d) włączenie do istniejącej sieci poprzez projektowaną;
e) zakres elementów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej niezbędnych dla nowych użytkowników terenu objętego planem oraz zakres przebudowy istniejącej sieci należy określić w oparciu warunki techniczne gestora sieci.

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie zasadami przyjętymi na terenie gminy;
b) gospodarka odpadami powstałymi w wyniku działalności gospodarczej winna być prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

6. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywana zmian planu.

§ 11

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
a) handlu, usług i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym, jako lokali wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia nie powinna przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
c) zieleni oraz obiektów małej architektury.

2) Podział terenu o którym mowa w pkt 1 na działki budowlane – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami podziału.

3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania i terenów:
a) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi wewnętrznej KDW1 (włączonej do drogi publicznej KD-GP) i projektowanych dróg wewnętrznych KDW2;
b) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczających projektowanych dróg KDW1 i KDW2;
c) zabrania się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska;
d) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej nie wliczając w to miejsc w garażu;
e) obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu i usług, minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 9, ust. 7

4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10, ust 5.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się lokalizację:
a) zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, w tym z programem agroturystycznym;
b) obiektów handlu, usług i działalności wytwórczej na działkach wydzielonych;
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
d) garaży, budynków gospodarczych;
e) budynków inwentarskich i budowli rolniczych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
f) zieleni oraz obiektów małej architektury;
g) dojść, dojazdów oraz miejsc postojowych.

2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania i terenów:

f) obsługa komunikacyjna:
   - bezpośrednio z istniejących dróg publicznych (KD-GP, KD-D);
   - z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KP-J);

   istniejącymi lub projektowanymi zjazdami, realizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
   - dopuszcza się wydzielanie dróg dojazdowych nie wydzielonych w planie tylko do działek zabudowy mieszkaniowej i w przypadku, gdy nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

g) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy, od istniejących i projektowanych dróg wynosi:
   - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP – 26m;
   - od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dojazdowych KD-D – 8,0m;
   - od najbliższej linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 – 4,0m;
   - od ciągu pieszo-jezdnego – 4,0m;

h) wskaźnik powierzchni zabudowy w zabudowie wolnostojącej nie może być większy niż 0,3 i w zabudowie bliźniaczej 0,35;
i) budynki inwentarskie i budowle rolnicze w zabudowie zagrodowej oddzielać zielenią od zabudowy mieszkaniowej;
j) obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem, minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 9, ust. 6

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 ust.5

4) Ustala się następujące standardy kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 12m;
   b) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży nie powinna przekraczać 6,0m;
   b) dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 30^{o}-45^{o};
   c) zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy;
   d) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
   e) wyraźne akcentowanie cokołu i okapu poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktury, okładziny ścian – tynki gładkie fakturowe, naturalne materiały wykończeniowe (np. kamień, drewno);
   f) kolorystyka ścian pastelowa, harmonizująca z kolorystyka dachu

3. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U** z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą , usługi komercyjne i działalność wytwórczą.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się:
   a) zmianę istniejącej funkcji usługowej na inną;
   b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   c) lokalizację zieleni urządzonej, urządzeń sportowych, małej architektury, dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych.

2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   a) obsługa komunikacyjna terenu:
      - bezpośrednio z istniejących dróg publicznych KD-GP, KD-D,
      - z istniejących lub projektowanych dróg wewnętrznych (KDW2),

      istniejącymi lub projektowanymi zjazdami, realizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy:
   - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP – 26m;
   - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej KD-D – 8,0m;
   - od najbliższej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW2 – 4,0m;

c) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, przy czym ich minimalna liczba zgodnie z § 9 ust. 6.

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 ust. 5.

4) Standardy kształtowania zabudowy:
   a) budynki nie wyższe niż trzy kondygnacje nadziemne i do 12 m.,
   b) geometria dachów wg rozwiązań indywidualnych,

4. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn**.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 5 dopuszcza się:
   a) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych, budowę dróg gospodarczych nieutwardzonych,
   b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z gospodarką wodną i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
   c) budowę kładek pieszych, spełniających wymogi przepisów odrębnych,
   d) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu,
   e) remont i przebudowę istniejących budynków.

2) Na terenie, o którym mowa w pkt 5 nie dopuszcza się:
   a) lokalizowania nowych budynków;
   b) grodzenia grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy ewidencyjnej tych wód;

5. Wyznacza się **obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią** oznaczony na rysunku planu symbolem **Zn/ZZ**.

1) Za granicę tego obszaru przyjmuje się granicę zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1% wyznaczoną w *„Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Wisłoka od przekroju zaporowego Zbiornika Besko”* wykonanym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

2) Na terenach położonych w granicach obszaru Zn/ZZ obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią.

6. Wyznacza się **tereny rolnicze**, obejmujące grunty, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 6 dopuszcza się:
   a) rolnicze wykorzystywanie terenu;
   b) remonty, przebudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz do urządzeń infrastruktury technicznej;
   d) lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek szlaków pieszych, rowerowych oraz innych służących tej funkcji;

2) Na terenie, o którym mowa w pkt 6 nie dopuszcza się
   a) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i działalności nie związanej z rolnictwem;
   b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
   c) rolniczego wykorzystywania ścieków;

7. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

1) Na terenie, o którym mowa w pkt 6 dopuszcza się:
   a) zagospodarowanie związane z lub budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, w tym techniczne umocnienie brzegów i dna oraz inne roboty związane z poprawą warunków przepływu,
   b) zagospodarowanie związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwosuwiskową;
   c) budowę kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

8. Wyznacza się w planie **tereny komunikacji** z przeznaczeniem dla istniejących i projektowanych dróg.
   1) Ustala się następujące parametry techniczne i użytkowe:
      a) **KD-GP** – tereny drogi publicznej – drogi głównej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających **–** 30,0 m., szerokości jezdni 7,0 m., w przebiegu ulicznym chodniki dwustronne;
      b) **KD-D** – tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających – 10,0 m., szerokości jezdni 5,0m., chodnik jednostronny o szer. 1,5 m.;
      c) **KDW1, KDW2** – tereny dróg wewnętrznych - istniejących i projektowanych, utwardzonych, o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających odpowiednio 10,0 i 8,0 m., szerokości jezdni 4,0 m.;
      d) **KP-J** – tereny dróg wewnętrznych - istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m. i minimalnej szerokości pasa pieszo-jezdnego 3,0 m.
   2) W liniach rozgraniczających w/w dróg:
      a) dopuszcza się:
         – remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych dróg i ulic bez zmniejszania wartości użytecznej drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu i obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych
         – realizację zjazdów publicznych i indywidualnych do terenów zainwestowania na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
         – nie wydzielania jezdni i chodnika i zastosowanie jednolitej nawierzchni dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
         – wytyczanie ścieżek rowerowych w przypadku, gdy parametry drogi na to pozwalają i nie koliduje to z innymi ustaleniami planu;
      b) zakazuje się:
         – lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ppkt 2 lit a;
         – odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub odbiornika niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 %.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miejsce Piastowe.

§ 14

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