U C H W A Ł A NR XII/107/07
R A D Y G M I N Y MIEJSCE PIASTOWE

z dnia 6 listopada 2007r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rogi 3B" 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 3B" w gminie Miejsce Piastowe, zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje południową 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 załącznik nr 2 – 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 mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolami MN/U;
   2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami U;
   3) tereny cmentarza - oznaczone symbolami ZC;
   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:
      – tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-D,
      – tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2,
      – tereny ciągów pieszo-jezdnych 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) 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 określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed drganiami i hałasem wywołanym ruchem kołowym;
   5) łącznie działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości, celem uzyskania korzystniejszych warunków zagospodarowania;
   6) zmianę konfiguracji 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) realizacji ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych;
   3) wydzielania działek bez dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji gdy służy to powiększeniu działki mającej dostęp do drogi;
   4) w strefie 50 m od cmentarza ZC lokalizowania nowych obiektów wyszczególnionych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;
   5) realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a uciążliwość oddziaływania ogranicza się do terenu bez zabudowy mieszkaniowej, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

§ 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:
   1) w wyniku podziału działki do osiągnięcia minimalnej określonej planem powierzchni brakuje 10%;
   2) kształt, wielkość i cechy geometryczne działek zgodnie z geodezyjną ewidencją gruntów nie pozwalają na wydzielenie nowych działek na warunkach jak w pkt 1.
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: ZC, U1, U2, WS oraz tereny komunikacji.
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, 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 blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w ciemnych barwach;
   4) pokrycia dachów z dachówki, materiałów dachówkopodobnych, blachy lub materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji,
   5) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
   6) ściany – wyraźne akcentowanie cokołu i okapu poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktury, okładziny ścian – tynki gładkie fakturowe, naturalne materiały wykończeniowe (np. kamień, drewno);
   7) 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;
2. Zachować warunki wynikające z położenia części planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego.

§ 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. W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić ograniczenia, wynikające z położenia części obszaru objętego planem w obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego.
4. Ustala się ochronę obiektów i terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. zabytków architektury wpisanych do gminnej ewidencji – domów mieszkalnych, kapliczek, figur przydrożnych.
   1) Dla zabytków architektury z gminnej ewidencji 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.

§ 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 KP-J.
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) 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.

8. 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.

9. 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;
f) zaopatrzenie w wodę dla zabudowy istniejącej i projektowanej w obszarze strefy ochrony sanitarnej 150,0 m od granic cmentarza - wyłącznie z wodociągu lub ze źródła wody spoza tej strefy;

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 z dopuszczeniem usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**.
   1) Na terenie, o którym mowa w pkt 1 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:
      a) obsługa komunikacyjna:
         - bezpośrednio z istniejących dróg publicznych (KD-Z, KD-D);
         - z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KP-J) włączonych do dróg publicznych;

         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;
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy, od istniejących i projektowanych dróg wynosi:

- od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KD-Z – 12,0m;
- 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;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy w zabudowie wolnostojącej nie może być większy niż 0,3 i w zabudowie bliźniaczej 0,35;
d) budynki inwentarskie i budowle rolnicze w zabudowie zagrodowej oddzielać zielenią od zabudowy mieszkaniowej;
e) 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, wiat i garaży nie powinna przekraczać 6,0m;
d) dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 30^{o}-45^{o};
e) zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy;
f) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
g) wyraźne akcentowanie cokołu i okapu poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktury, okładziny ścian – tynki gładkie fakturowe, naturalne materiały wykończeniowe (np. kamień, drewno);
h) kolorystyka ścian pastelowa, harmonizująca z kolorystyka dachu

2. **Tereny usług,** oznaczone na rysunku planu symbolem **U1** z przeznaczenie pod usługi oświaty.
1) Na terenie, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się lokalizację:
a) małej architektury
b) urządzeń i obiektów sportowo - rekreacyjnych,
c) ciągów pieszych i dojazdów do obiektów i urządzeń,
d) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych
e) zieleni urządzonej niskiej, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2) Na terenie, o którym mowa w pkt 2 nie dopuszcza się lokalizacji:
a) budynków mieszkalnych,
b) obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska – zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowiska nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi.
3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu U1:
a) obsługa komunikacyjna terenu: bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej KD-D,
b) zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 9, ust. 6,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków wynosi 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dojazdowej KD-D,
d) maksymalny poziom hałasu - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

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

6) Ustala się następujące standardy kształtowania zabudowy:
a) wysokość budynków – maksymalnie 12m,
b) geometria dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

3. **Tereny usług,** oznaczone na rysunku planu symbolem **U2** z przeznaczenie pod usługi kultury.
   1) Na terenie, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się lokalizację:
      a) innych usług publicznych,
      b) handlu detalicznego,
      c) usług bankowych,
      d) działalności gospodarczej związanej z wykorzystaniem obiektów,
      e) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych
      f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
   2) Na terenie, o którym mowa w pkt 2 nie dopuszcza się lokalizacji:
      c) obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska,
   3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu U2:
      a) obsługa komunikacyjna terenu: bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej KD-Z,
      b) zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 9, ust. 6,
      c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków wynosi 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej KD-Z,
   4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 ust.5
   5) Ustala się następujące standardy kształtowania zabudowy:
      a) wysokość budynków usług – maksymalnie 12m,
      b) geometria dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U3** z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą , usługi komercyjne (w tym handel) i działalność wytwórczą.
   1) Na terenach, o którym mowa w pkt 4 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-Z,
         - z drogi wewnętrznej (KDW2)
         istniejącymi lub projektowanymi zjazdami, realizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi
      b) zapewnić miejsca postojowe zgodnie z § 9, ust. 6,
      c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy:
         – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej drogi publicznej KD-Z – 12,0m;
         – od najbliższej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW2 – 4,0m;
   3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10 ust. 5.
   4) Ustala się następujące standardy kształtowania zabudowy:
      a) budynki o rzucie opartym na prostokącie lub złożonym z prostokątów, nie wyższe niż trzy kondygnacje nadziemne i do 12 m.,
      b) geometria dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

5. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**
   1) przeznaczenia terenu: teren cmentarza wyznaniowego (rzymsko-katolickiego) i usług cmentarnych,
   2) teren należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sposobu urządzania cmentarzy,
   3) dopuszcza się lokalizację kaplicy przedpogrzebowej,
   4) obsługa komunikacyjna z drogi KD-Z,
   5) zapewnić miejsca postojowe do obsługi cmentarza,
   5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10 ust. 6.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ZC:
   a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, nie licząc wieńczących wieżyczek i krzyży;
   b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachyleniu głównych połaci od 30^o do 50^o ;
   c) pokrycie dachu w kolorze ciemnym;
   d) wykończenie elewacji: naturalnymi materiałami budowlanymi (np piaskowiec) lub materiałami imitującymi formę i kolor materiałów naturalnych.

6. 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 przeciwpowodziwym;
      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 nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy ewidencyjnej tych wód.

7. 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;

8. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
   1) Na terenie, o którym mowa w pkt 8 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-Z** – tereny istniejącej drogi publicznej zbiorczej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających **–** 20,0m., szerokości jezdni 6,0m., w przebiegu ulicznym chodniki dwustronne;
      b) **KD-D** – teren istniejących dróg publicznych dojazdowych o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających – 10,0m., szerokości jezdni 5,0m., chodnik jednostronny o szer. 1,5 m.;

c) **KDW1, KDW2** – tereny istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, utwardzonych, o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających odpowiednio 10,0 i 8,0 m., szerokość jezdni 4,0m.;
d) **KP-J** – teren istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m. i minimalnej szerokości pasa pieszo-jezdnego 3,0m.

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.