U C H W A Ł A NR XII/108/07
R A D Y G M I N Y MIEJSCE PIASTOWE

z dnia 6 listopada 2007r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rogi 4" 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 4" w gminie Miejsce Piastowe, zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje odcinek drogi powiatowej nr nr 1976R relacji Krosno-Iwonicz i tereny przyległe w miejscowości Rogi i Wrocanka o łącznej powierzchni 10,88 ha.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1.
4. 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.
5. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
7. Przedmiotem ustaleń Planu są następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolami MN/U;
   3) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZI;
   4) tereny wód powierzchniowych– oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
   5) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KDW1, KPJ;

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

Zasady zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze całego planu

§ 2

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 całego 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 konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
3. W granicach całego obszaru 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) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
   3) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji gdy służy to powiększeniu nieruchomości mającej dostęp do drogi.
4. W zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze planu należy uwzględnić uwarunkowania, wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz normami.
5. Dla nowej zabudowy ustala się następujące wymogi ogólne:
   1) zakaz lokalizowania garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym;
   2) przy lokalizacji nowej zabudowy na terenach obniżonych o wysokim poziomie wód gruntowych i terenach, które mogą być narażone na okresowe podtopienia realizować budynki bez podpiwniczenia.

6. Szczegółowe zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów wyznaczonych planem zostały zawarte w § 3.
7. Do czasu realizacji planu, poszczególne tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

§ 3

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, 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 kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:
      a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, minimalna powierzchnia działki – 0,08 ha;
      b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki – 0,06 ha;
      c) dla zabudowy szeregowej, minimalna powierzchnia działki – 0,05 ha;
      d) dla zabudowy zagrodowej minimalna, powierzchnia działki – 0,15ha, minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
      e) dla zabudowy zagrodowej z programem agroturystycznym, minimalna powierzchnia działki – 0,20ha, minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
      f) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi – minimalna powierzchnia działki – 0,10 ha, minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
      g) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługami wolnostojącymi na działce – minimalna powierzchnia działki – 0,20 ha, minimalna szerokość frontu działki – 25,0m;
      h) dla działek przeznaczonych dla realizacji handlu i usług, wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,10ha.
   3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów MNU:
      a) obsługa komunikacyjna:
         - istniejącymi drogami oznaczonymi w planie symbolami KD-Z, KDW1 i KPJ ; włączenia do tych dróg , w tym zjazdy wg przepisów odrębnych .
         - dopuszcza się, bez wyznaczania na rysunku planu, dodatkowe wyznaczenie i urządzenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych; ich szerokość w liniach rozgraniczających musi wynosić jak w § 7 ust.1 pkt 2 lub 3.
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, z wyjątkiem wymienionych w tiret 5, wynosi:
         - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej KD-Z – 15m,
         - od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW1– 6,0m;
         - od ciągu pieszo-jezdnego KPJ – 6,0 m,
         - wysunięte poza lico ścian fragmenty budynku jak: daszki, ganki, wykusze, okapy mogą zmniejszać wymienione w tiret pierwszym odległości maksymalnie o 3,0 m., a w tiret drugim i trzecim o 2,0 m;
         - garaże mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego
      c) w zabudowie mieszkaniowej powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki, a w zabudowie usługowej 30%,

d) zakazuje się 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;
e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) – 0,3;
f) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla handlu i usług (dla użytkowników stałych i przebywających okresowo), przy czym ich minimalna liczba zgodnie z § 7 ust. 4

4) Standardy kształtowania zabudowy:
a) bryły i architektura budynków dostosowana do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa;
b) budynki o rzucie opartym na prostokącie lub złożonym z prostokątów;
c) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne – maksymalnie 10.0 m;
d) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie powinna przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 6,0 m do kalenicy;
e) zakazuje się stosowania dachów płaskich lub jednospadowych oraz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, stosować dachy spadziste, symetryczne, o jednakowym nachyleniu połaci od 30^o do 45^o, z szerokimi okapami i kalenicą równolegle do dłuższego boku budynku;
f) dachy, z doświetleniem poddasza przez szczyty i lukarny lub okna połaciowe, zakaz budowania wieżyczek;
g) pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów;
h) zakaz stosowania błyszczących pokryć;
i) kolorystyka elewacji pastelowa neutralna.

5) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 8.

§ 4

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **U,** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i działalność gospodarczą.
   1) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów U:
      a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi oznaczonej w planie symbolem **KDZ**; włączenia do tej drogi , w tym zjazdy wg przepisów odrębnych ,
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, z wyjątkiem wymienionych w lit. c, wynosi:
         - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej KDZ – 20 m,
         - wysunięte poza lico ścian fragmenty budynku jak: daszki, ganki, wykusze, okapy mogą zmniejszać wymienione w tiret pierwszym odległości maksymalnie o 3,0 m.,
         - garaże mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi ,
      c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
      d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) – 0,40,
      e) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych (dla użytkowników stałych i przebywających okresowo), przy czym ich minimalna liczba zgodnie z § 7 ust. 4.
      f) Standardy kształtowania zabudowy:
         - budynki o rzucie opartym na prostokącie lub złożonym z prostokątów;
         - wysokość budynków nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne – maksymalnie 12.0 m;
         - Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 8.

§ 5

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.
   1) Na terenie, o którym mowa w pkt 3 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

§ 6

1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych** – rowów, 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.

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

§ 7

1.Tereny dróg, ciągów komunikacyjnych i urządzeń komunikacji samochodowej ustala się następująco:

1) **KD-Z** – droga zbiorcza:
   - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
   - szerokość jezdni minimum 6,0 m,
2) **KDW1**– droga wewnętrzna:
   - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m
   - szerokość jezdni minimum 3,5 m.,
3) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m.,

2. 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.
3. W wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenach dróg dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację towarzyszących urządzeń komunikacyjnych /parkingi, pasy postojowe, przystanki itp./, wyznaczanie ścieżek rowerowych, chodników, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zieleni oraz reklam .
4. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:
   1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w zabudowie mieszkaniowej – 2 w tym jedno w garażu;
   2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla działalności usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na daną działalność;
   3) 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.

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

§8

1. Utrzymuje się istniejące na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy według warunków określonych przez administratora sieci oraz w zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację, bez wyznaczenia na rysunku planu, nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów zainwestowania obszaru objętego planem, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      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 studni indywidualnych,
   2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
      a) odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków;
      b) do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem na oczyszczalnie ścieków lub lokalizowanie w obrębie działki podlegającej zainwestowaniu oczyszczalni przydomowych.,
   3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
      a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej,
      b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny usługowe) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika.
   4) w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa ustala się:
      a) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz odbywać się będzie na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.
   5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych źródeł; preferuje się rozwiązania pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza,
   6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
      a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
      b) gospodarka odpadami powstałymi w wyniku działalności gospodarczej winna być prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 9

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

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miejsce Piastowe.