U C H W A Ł A Nr XII/110/07
RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE
z dnia 6 listopada 2007r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wrocanka 1" 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 „Wrocanka 1" w gminie Miejsce Piastowe, zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje obszar przysiółka „Dębina" we wsi Wrocanka i sąsiadujący z nim od strony wschodniej obszar ze wsi Miejsce Piastowe.
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) strefy ochrony konserwatorskiej, indywidualnej dla zabytkowej kaplicy św. Rozalii.
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 symbolem MN;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
   3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolami MN/U;
   4) teren usług i zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/ZP;

5) tereny zieleni nieurządzonej niskiej – oznaczone na rysunku planu symbolem Zn;
6) tereny wód – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
7) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KDW1, 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) usługach i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie związaną z produkcją oraz magazynowaniem, handlem hurtowym, trwałym składowaniem surowców i materiałów masowych za wyjątkiem działalności rzemieślniczej, nie stwarzającej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, handlowej czy rekreacyjnej;
4) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, oraz inne detale wystroju architektonicznego nadwieszone nad terenem;

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się:
   1) lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy oraz sieci i urządzeń nie związanych z zagospodarowaniem terenu objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
   2) wydzielanie dróg dojazdowych wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej bez wyznaczania na rysunku planu.
   3) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
   4) lokalizację garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych, wiat, altan, oranżerii, oczek wodnych, tarasów, obiektów małej architektury i 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 czym rozbudowę prowadzić z zachowaniem istniejącej linii zabudowy i z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony budynków przed drganiami i hałasem wywołanym ruchem kołowym;
   6) sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub przy granicy działki w przypadku lokalizacji budynku na sąsiedniej działce o takiej samej lub podobnej funkcji;

7) scalenia i podział nieruchomości w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ustalonych niniejszym planem.

3. W granicach całego terenu objętego planem zabrania się realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł betonowych oraz w odległości mniejszej niż wyznaczona linia rozgraniczająca teren drogi i teren zabudowy.

§ 4
Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Ustala się następujące zasady kształtowania działek budowlanych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, minimalna powierzchnia działki – 0,08ha;
   2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki – 0,06 ha;
   3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, minimalna powierzchnia działki – 0,05 ha;
   4) dla zabudowy zagrodowej minimalna, powierzchnia działki – 0,15ha,;
   5) dla zabudowy zagrodowej z programem agroturystycznym, minimalna powierzchnia działki – 0,20ha;
   6) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi – minimalna powierzchnia działki – 0,15 ha;
   7) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługami wolnostojącymi na działce – minimalna powierzchnia działki – 0,18 ha;
   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 prostopadle lub równolegle do pasa drogowego z tolerancją 30^{o}.
4. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania myszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, ciąg piszo-jezdny lub służebność drogową.
5. Dopuszcza się włączenie do powierzchni działki budowlanej, części terenu o symbolu 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

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, handlowych – nie więcej niż 10m, budynków gospodarczych poza zabudową zagrodową, garaży, altan, oranżerii, szklarni i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – nie więcej niż 6m, budynków gospodarczych i inwentarskich i innych w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 8m, chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 10) ustalają inną wysokość.

2. Dopuszcza się nieznaczne zwiększenie wysokości budynków, w przypadku, gdy wynika to z ukształtowania terenu lub względów technicznych - lecz nie więcej niż 10 %, lub w przypadku, gdy istniejący budynek posiada wyższą wysokość niż określona planem.
3. Ustala się geometrię dachów, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę dachu i elewacji:
   1) dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25^{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 lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, w ciemnych barwach;
   4) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
   5) naturalne materiały wykończeniowe (np. kamień, drewno) lub materiały imitujące formę i kolor tych materiałów, zakaz stosowania stłuczki szklanej, otoczaków;
   6) kolorystyka ścian pastelowa, harmonizująca z kolorystyką dachu.
4. 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.
5. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§ 10).
6. Linie zabudowy jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem (§10).
7. Obiekty realizować pod warunkiem, że udział terenów biologicznie czynnych w granicach działek przeznaczonych:
   1) na cele mieszkaniowe nie będzie mniejszy niż 50% powierzchni działki;
   2) na cele działalności gospodarczej (usługowej i innej dopuszczonej planem) nie będzie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

   chyba, że ustalenia § 10 dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów ustalają inaczej.

§ 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu uwzględniać warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej:
   1) obiekty od tych sieci lokalizować w odległościach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych oraz zgodnie z normami;
   2) pod liniami elektroenergetycznymi i w strefach technicznych od tych linii obowiązuje zakaz zalesienia i zadrzewiania.
2. Na terenach zmeliorowanych zgodnie z oznaczeniem rysunku na planu, przy lokalizacji inwestycji zapewnić ciągłość istniejących systemów melioracji.

§ 7

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

1. Zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, dla których sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe a przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko nie wykazała niekorzystnego wpływu tego przedsięwzięcia na środowisko.
2. Zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości) na której inwestycja będzie realizowana.
3. Zakazuje się lokalizacji inwestycji emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MR, MN/U – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, poza wielkościami dopuszczalnymi przepisami odrębnymi.
5. Utrzymuje się istniejące systemy melioracji z dopuszczeniem remontów, przebudowy i budowy nowych.
6. Ochrona przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla obiektu zabytkowej kaplicy grobowej p.w. Św. Rozalii z 1877r. – obiektu zabytkowego z gminnej ewidencji zabytków, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, indywidualnej, obejmującej obszar w granicach terenu oznaczonego symbolem U/ZP o zasadach zagospodarowania jak w § 10, ust. 4.
8. Zagospodarowanie obszaru planu oznaczonego symbolem MN/U w obrębie występowania stanowiska archeologicznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega zakazom i nakazom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 8

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

1. Utrzymuje się dotychczasowy, układ drogowy obejmujący drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z i istniejącą drogę wewnętrzną o symbolu KDW1 (ul. Dębowa) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Wyznacza się w planie tereny pod istniejące i projektowane drogi o parametrach jak w §10.

3. W przypadkach, gdy na terenach planowanych inwestycji i przekształceń stanu istniejącego zachodziła będzie potrzeba realizacji nowych ciągów komunikacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej, a nie zostały one wydzielone w planie, dopuszcza się ich wydzielenie.
4. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów w tym ciągach dróg poza pasem jezdni, dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych
5. Ustala się następujące normatywy miejsc parkingowych:
   1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej – 2, w tym jedno w garażu;
   2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej – jak w pkt 3 lecz 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 miejsce 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 niewymienionych wyżej usługach;

   przy czym należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych.
6. 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
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 niekolidujących z ustaleniami planu, w przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci z projektowanymi obiektami, należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta 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 możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń na obszarze całego planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z ustaleniami planu i jest zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z zagospodarowaniem terenu objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.

5. Dla terenów zainwestowania oznaczonych poszczególnymi symbolami na obszarze planu, 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) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych;
      d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
      e) dla istniejącej i projektowanej zabudowy w obszarze 150,0 m od granic cmentarza, zaopatrzenie w wodę do picia i potrzeb gospodarczych wyłącznie z wodociągu lub z ujęcia z poza tej strefy;
   2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
      a) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi, poza wielkościami dopuszczalnymi określonymi w przepisach odrębnych;
      b) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do publicznej kanalizacji zbiorczej, zakończonej oczyszczalnią ścieków;
      c) jeśli podłączenie do kanalizacji 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,
         – gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi na terenie własnej nieruchomości i wywóz zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnych ścieków;
   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 (parkingi, tereny usługowe, drogi utwardzone) 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, rozbudowywaną, przebudowywaną sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć eN wraz z urządzeniami elektroenergetycznym;
         – nową sieć elektroenergetyczną eN wraz urządzeniami elektroenergetycznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania;
      b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowo – rozdzielczych SN/nN (stacje słupowe) w liniach rozgraniczających ulic i w zależności od potrzeb w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
   5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję”

zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych);

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz odbiorców indywidualnych i innych w oparciu o przyłącza do sieci gazociągów gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) lokalizację i realizację gazociągów i urządzeń gazowniczych na gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne ustala się:
   a) budowę głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z administratorem sieci;
   b) włączenie do istniejącej sieci poprzez projektowaną;
   c) obowiązuje realizacja sieci za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych;
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 odrębne bez dokonywana zmian do planu.

§ 10
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 ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
      a) zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
      b) handlu, usług i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym;
      c) dojść, dojazdów.
   2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania i terenów:
      a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej (KDW1) włączonej do drogi publicznej KDZ;
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy - od istniejących i projektowanych dróg wynosi:
         – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z – 15m;
         – od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW1 – 6,0m;

         jednak nie mniej niż 4,0 m od granicy własnej działki;
      c) w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja należy pozostawić minimum 50 % powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
      d) podział na działki budowlane zgodnie z § 4;
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki;
      f) zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych;
      g) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
      h) minimalna liczba stanowisk postojowych dla handlu i usług zgodnie z § 8 ust. 5

2) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust 5.

3) Parametry zabudowy jak w § 5 ust.1 do 5.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **RM**, z przeznaczeniem pod budownictwo zagrodowe w gospodarstwach rolnych.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację:
   a) zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
   b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   c) handlu, usług i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym;
   d) funkcji agroturystycznej;

2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   a) obsługa komunikacyjna:
      – z istniejącej drogi wewnętrznej (KDW1) włączonej do drogi publicznej KD-Z;
      – poprzez ciąg pieszo-jezdny (KP-J) włączony do drogi wewnętrznej KDW1 połączonej z drogą publiczną KD-Z,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od istniejących i projektowanych dróg wynosi:
      – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej KDW1 – 6m
      – od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego – 4,0m,

      jednak nie mniej niż 4,0 m od granicy własnej działki;
   c) w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja, należy pozostawić minimum 50 % powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
   d) podział na działki budowlane zgodnie z § 4;
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 20%;
   f) w zabudowie zagrodowej budynki inwentarskie i budowle rolnicze od budynków mieszkalnych oddzielać zielenią;
   g) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych;
   h) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
   i) miejsca postojowe zgodnie z § 8 ust.5

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust. 5.

4) Parametry zabudowy jak w § 5 ust.1 do 5.

3. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U,** z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem handlu i usług.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 3 dopuszcza się
   a) zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
   b) lokalizację handlu, usług i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym;
   c) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym funkcji agroturystycznej;

2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   a) obsługa komunikacyjna terenów:
      – bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej KD-Z;
      – z istniejących dróg wewnętrznych (KDW1) oraz istniejących i projektowanych 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 publicznej KD-Z – 15m,
   - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne KDW1 – 8,0m;
   - od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny – 4,0m,

   jednak nie mniej niż 4,0 m od granicy własnej działki;
c) dla działek zabudowy mieszkaniowej należy pozostawić minimum 50% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej, dla działek z przeznaczeniem pod handel, usługi i inną działalność dopuszczoną planem minimum 30% powierzchni;
d) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki;
e) podział na działki budowlane zgodnie z § 4;
f) budynki inwentarskie i budowle rolnicze od budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oddzielać zielenią;
g) zakaz realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
h) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
i) miejsca postojowe zgodnie z § 8 ust.5.

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust.5.

4) Parametry zabudowy jak w § 5 ust.1 do 5.

4. Wyznacza się **teren usług i zieleni urządzonej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**, obejmujący teren istniejącej zabytkowej kaplicy p.w. Św. Rozalii wraz otaczającą zielenią, stacjami drogi krzyżowej i nagrobkiem cmentarnym z I wojny światowej.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 zagospodarowanie powinno być podporządkowane ochronie obiektu zabytkowego i jego ekspozycji.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 dopuszcza się:
   a) remonty, przebudowę i rozbudowę i nadbudowę kaplicy pod warunkiem zachowania charakterystycznych historycznych, architektonicznych i estetycznych cech budynku;
   b) elementy małej architektury, zieleń, za wyjątkiem nowych nasadzeń, które mogłyby pogarszać ekspozycję kaplicy;
   c) remonty, modernizacje i lokalizację nowych niezbędnych, podziemnych ciągów infrastruktury technicznej pod warunkiem omijania istniejącego zainwestowania w tym nagrobka cmentarnego;
   d) wyznaczanie i urządzanie ścieżek spacerowych.

3) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 nie dopuszcza się:
   a) lokalizowania budynków;
   b) umieszczania tablic informacyjnych i reklamowych przesłaniających kaplicę;
   c) zagospodarowania prowadzącego do niszczenia i wycinania drzew, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej KD-Z;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów usytuowanych w pierwszej linii zabudowy - od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi KD-Z – 15m;
c) należy pozostawić minimum 75% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
d) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi, zakazuje się realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych.

5) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust. 5.

6) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynku kaplicy – nie więcej niż ok. 8m, nie licząc wieńczących wieżyczek i krzyży;
b) pokrycie dachowe budynku z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów;
c) zakaz stosowania błyszczących pokryć;
d) elewacje wykończać naturalnymi materiałami (np. drewno, kamień);
e) kolorystyka elewacji pastelowa neutralna.

5. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej niskiej**, stanowiące pasy ochronne wzdłuż cieku wodnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn**.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 5 dopuszcza się:
a) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych, budowę nieutwardzonych dróg do pól;
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.

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

6. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych** – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 6 dopuszcza się:
a) zagospodarowanie związane z 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) remonty, przebudowy i budowę mostków, kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

7. Wyznacza się w planie **tereny komunikacji** z przeznaczeniem dla istniejących i projektowanych dróg.

1) Ustala się następujące parametry techniczne i użytkowe dróg:
a) **KD-Z** – teren istniejącej drogi publicznej, zbiorczej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających – 20,0m, szerokości jezdni 5,0m, w przebiegu ulicznym chodnik jednostronny o szer. 1,5 m;

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

2) W liniach rozgraniczających w/w dróg przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu i obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, dopuszcza się nośniki reklamowe i informacyjne o powierzchni nie większej niż 2 m x 1,5m.
3) W liniach rozgraniczających w/w dróg zakazuje się:
   a) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 2;
   b) odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub odbiornika niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 11

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

§ 12

Uchyla się uchwałę nr X/89/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 31 sierpnia 2007r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wrocanka 1” w gminie Miejsce Piastowe.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miejsce Piastowe.

§ 15

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