UCHWAŁA Nr XII/111/07
RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE
z dnia 6 listopada 2007r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wrocanka 2" 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
Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności 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 2" w gminie Miejsce Piastowe, zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje obszar wyodrębniony ze wsi Wrocanka wyznaczony granicami na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1.
5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie 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 użytkowanie terenów;
   4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem MN/U;
   2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
   3) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
   4) tereny zieleni nieurządzonej niskiej – oznaczone na rysunku planu symbolem Zn;
   5) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
   6) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-D, KDW1, KDW2, 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, czy rekreacyjnej;
4) strefie ochronny sanitarnej od czynnego cmentarza – należy przez to rozmieć obszar pomiędzy granicą cmentarza a linią 50m i 150m od tej granicy, gdzie w zagospodarowaniu należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;
5) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań określone w przepisach odrębnych;
6) 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
Przepisy szczegółowe

§ 3

Zasady zagospodarowania terenu wynikające z 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 niezwiązanych 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, tarasów, oranżerii, oczek wodnych, obiektów małej architektury i miejsc postojowych oraz innych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, czy usługowej;
   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 muszą 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 12m, budynków gospodarczych poza zabudową zagrodową, garaży, altan, oranżerii, szklarni i innych budynków towarzyszących zabudowie – 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, względów technicznych lub w przypadku, gdy istniejący budynek posiada wyższą wysokość niż określona planem - lecz nie więcej niż 10 %.
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 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 obszarze planu znajdującym się w powierzchni ograniczającej stożkowej od lotniska Krosno (oznaczenia na rysunku planu) uwzględnić przepisy odrębne w zakresie, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m.

3. Na terenach zmeliorowanych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy lokalizacji inwestycji zapewnić ciągłość istniejących systemów melioracji.

§7

Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Zakazuje się realizacji 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, na którym inwestycja ta 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 symbolem: 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. Ustala się konserwatorską ochronę obiektów i terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. zabytków architektury z gminnej ewidencji – domów mieszkalnych, stodół, kapliczek, figur przydrożnych oraz ochronę terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. terenów stanowisk archeologicznych (oznaczenia na rysunku planu).
   1) Dla zabytków architektury z gminnej ewidencji ustala się ochronę konserwatorską indywidualną 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 ich charakterystycznych i zabytkowych cech,
      d) w przypadku kapliczek, figur dopuszcza się remont, przebudowę, pod warunkiem zachowania zabytkowej formy architektonicznej;
      e) nie należy umieszczać reklam lub innych tablic przesłaniających obiekt zabytkowy;
      f) zieleń kształtować z uwzględnieniem tradycji w urządzaniu ogrodów przydomowych.

8. Zagospodarowanie obszaru planu oznaczonego symbolem MN/U w obrębie występowania stanowisk archeologicznych (zgodnie z oznaczeniem na rysunkiem 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 dwie drogi publiczne powiatowe (Krosno – Rogi i Miejsce Piastowe – Wrocanka Górna), oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z, istniejącą drogę publiczną, gminną o symbolu KD-D oraz drogi wewnętrzne dojazdowe 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 ust. 7.
3. W obrębie zabytkowej figury przydrożnej (skrzyżowanie dróg publicznych – KD-Z) remonty, przebudowy i rozbudowy dróg prowadzić z zachowaniem zabytkowego obiektu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące normatywy miejsc postojowych:
   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 miejsca na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
      c) 3 miejsca na 10 użytkowników obiektów sportowych i rekreacyjnych;
      d) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślniczej;
      e) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w innych niewymienionych powyżej a dopuszczonych planem usługach;

   przy czym należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych.
6. Dopuszcza się lokalizację parkingów i miejsc postojowych na terenach dróg poza pasem jezdni, w formie:
   1) zatok postojowych;
   2) parkingów przykrawężnikowych

   w przypadku gdy nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.
7. Na poszczególnych terenach wyznaczonych planem, w tym ciągach dróg poza pasem jezdni, dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.

§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. 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) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z wodociągu zbiorczego, wiejskiego;
      b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę 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 spoza 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 zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej;
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 w liniach rozgraniczających dróg oraz w zależności od potrzeb w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
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, 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) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez administratora sieci;
   b) obowiązuje realizacja sieci za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych;
   c) budowa głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
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.

5. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne bez dokonywana zmian planu, w tym lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z zagospodarowaniem terenu objętego planem.

§ 10
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 ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
      a) zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
      b) zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, w tym z programem agroturystycznym;
      c) obiektów handlu, usług i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym;
      d) dojść, dojazdów.
   2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania i terenów:
      a) obsługa komunikacyjna:
         – bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, zbiorczych (KD-Z);
         – bezpośrednio istniejącej drogi publicznej dojazdowej (KD-D);
         – oraz poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (KDW1, KDW2) i ciągi pieszo-jezdne (KP-J) włączone 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 (zgodnie z rysunkiem planu) - od istniejących i projektowanych dróg wynosi:
         – od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg zbiorczych KD-Z – 15m
         – od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KD-D – 8,0m;
         – od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 – 6,0m;
         – od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne – 4,0m;

         jednak nie mniej niż 4,0 m od granicy własnej działki;
      c) należy pozostawić w granicach działki, na której będzie realizowana inwestycja minimum 50% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki;
      e) budynki inwentarskie i budowle rolnicze w zabudowie zagrodowej oddzielać zielenią od zabudowy mieszkaniowej;
      f) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych;
      g) przy remoncie przebudowie, nadbudowie i budowie nowych obiektów uwzględnić obiekty i obszary zabytkowe zgodnie z § 7 ust.7;
      h) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
      i) minimalna liczba stanowisk miejsc postojowych zgodnie z § 8, ust.5
   3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust.4
   4) Parametry zabudowy jak w § 5 ust.1 do 5
2. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U,** z przeznaczeniem pod handel i usługi, za wyjątkiem takich obiektów, które związane są z produkcją i przechowywaniem żywności oraz żywieniem zbiorowym.
   1) Na terenie, o którym mowa w ust. 2 dopuszcza się:

a) tylko obiekty zaopatrujące się w wodę z wodociągu lub z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem 150m od cmentarza;
b) budowę garaży i budynków gospodarczych;
c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
d) zieleń urządzoną, małą architekturę, dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 2 zakazuje się lokalizacji:
a) studzien i ujęć wody służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych;
b) działalności związanej z produkcją i przechowywaniem żywności oraz żywieniem zbiorowym.

3) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu:
a) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio drogi publicznej (KD-Z), oraz z drogi dojazdowej wewnętrznej KDW1, włączonej do drogi publicznej KDZ, istniejącymi i 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 zbiorczej KD-Z – 15m, od linii rozgraniczającej drogi KDW1 – 6m;
c) należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
d) dopuszcza się podział terenu, minimalna wielkość działki – 0,10ha;
e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu działki;
f) od strony cmentarza szpaler zimozielonej zieleni izolacyjnej;
g) nowe ogrodzenia od dróg lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi, przy czym zakazuje się realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
h) minimalna liczba stanowisk miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem zgodnie z § 8 ust.5.

4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust.4

5) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynków – maksymalnie 9m;
b) pozostałe jak w § 5 ust.1 do 5.

3. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US,** z przeznaczeniem pod tereny sportu i rekreacji.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 3 dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów (np. szatnie, sanitariaty, magazyn sprzętu sportowego), urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
b) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na czas przygotowania i trwania imprez kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych;
c) zieleń urządzoną, małą architekturę, dojścia o nawierzchniach naturalnych;
d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu:
a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej (KD-Z) poprzez wewnętrzną (KDW1) oraz istniejące zjazdy;
b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW1 – 6m;
c) powierzchnia terenu pozostawiona w postaci biologicznie czynnej minimum 75%;
d) zakaz podziału na działki budowlane;

e) powierzchnia zabudowy terenu maksymalnie 2 %;
f) zakaz ogrodzenia terenu w część przylegającej do drogi KDW1;

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9 ust. 4.

4) Parametry zabudowy:
a) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, maksymalnie do 7m;
b) pozostałe jak w § 5 ust.1 do 5.

4. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej niskiej**, obejmujące tereny łąk i pastwisk, zieleń wzdłuż cieków wodnych, rowów wraz z zadrzewieniami i zakrzaczaniami, oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn**.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 dopuszcza się:
a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
b) dojścia i dojazdy;
c) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 nie dopuszcza się:
a) lokalizowania budynków;
b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy ewidencyjnej wód.

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

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 5 dopuszcza się:
a) techniczne umocnienie brzegów i dna oraz roboty związane z poprawą warunków przepływu;
b) remonty, przebudowy i budowy mostków, kładek, dróg i sieci infrastruktury technicznej.

6. Wyznacza **tereny komunikacji** z przeznaczeniem dla istniejących i projektowanych dróg.

1) Ustala się ich następujące parametry techniczne i użytkowe:
a) **KD-Z** – teren istniejących dróg publicznych, zbiorczych o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających **–** 20,0m, szerokości jezdni 5,0m, chodnik jednostronny o szer. 1,5 m;
b) **KD-D** – teren istniejącej drogi publicznej, dojazdowej o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających – 10,0m, szerokości jezdni 5,0m, chodnik jednostronny o szer. 1,5 m;
c) **KDW1** – teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, utwardzonych o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających **–** 8,0m, szerokości jezdni 4,0m;
d) **KDW2** – teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, utwardzonych o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających **–** 6,0m, szerokości jezdni 3,5m;
e) **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 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/90/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 31 sierpnia 2007r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wrocanka 2” w gminie Miejsce Piastowe.

§ 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.