

**Uchwała Nr XXVII/224/09
Rady Gminy Radomyśl nad Sanem
z dnia 30 grudnia 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca Długa – miejscowość Musików, gmina Radomyśl nad Sanem

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomyśl nad Sanem uchwalonego uchwałą Nr IV/25/2002 Rady Gminy Radomyśl z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego uchwałą Nr XXVII/223/09 Rady Gminy Radomyśl nad Sanem z dnia 30 grudnia 2009 roku **Rada Gminy w Radomyślu nad Sanem postanawia co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Rzeczyca Długa – miejscowość Musików, gmina Radomyśl nad Sanem, zwany dalej planem, o powierzchni około 25 ha położony w południowo-wschodniej części wsi i obejmującej obszar ograniczony od północy drogą powiatową Nr 1019R, od strony wschodniej zalesionym rozlewiskiem wodnym, od południa pasem pastwisk, od zachodu ciekim wodnym, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2.
 - 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 3.
3. Zakres obowiązywania rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie poszczególnych terenów określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 4) linie zabudowy;
 - 5) linie podziałów wewnętrznych.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć kategorię form zagospodarowania lub działalności oraz grupę tych kategorii, które jako jedyne dopuszczone są w danym terenie;
 - 2) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na obszarze w obrębie linii rozgraniczających;
 - 3) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;
 - 5) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której obowiązkowo należy usytuować lico ściany frontowej budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego oraz stacji transformatorowych;
 - 7) **przepisy odrębne i szczególne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami literowymi według następujących kategorii:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - 3) **MN, MT** – tereny zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej
 - 4) **MN, RM** – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej
 - 5) **U** – tereny zabudowy usługowej
 - 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej
 - 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej
 - 8) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga gminna klasy L
 - 9) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga gminna klasy D
 - 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
 - 11) **E** – tereny stacji transformatorowych
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują łącznie:
 - 1) ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały;
 - 2) szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w Rozdziale III.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową wyznacza się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy. Odległości zabudowy od ulic określono w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe.

Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest jej dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych realizujący obsługę komunikacyjną terenów objętych planem i powiązania ich z istniejącym układem komunikacyjnym dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL – drogi klasy lokalnej;
 - b) KDD – drogi klasy dojazdowej;
- 2) ustala się układ uzupełniający dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- 1) dla istniejących i projektowanych inwestycji w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny oprócz miejsca w garażu;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dodatkowo należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni ogólnej prowadzonych usług i handlu lecz nie mniej niż 1;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny rekreacyjny;
 - d) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni ogólnej obiektów usługowo-handlowych;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów na terenie istniejących i projektowanych inwestycji zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w formie zatok postojowych oraz dodatkowych pasów postojowych;

Na terenie dróg publicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji: zatok przystankowych dla autobusów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5 m w liniach rozgraniczających oraz dostosowania do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się możliwość sytuowanie nośników reklamowych w formie słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m, masztów flagowych o wysokości do 8 m, oraz tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m² w obrysie zewnętrznym.

Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Remont, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy możliwa jest pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania działek budowlanych:

obowiązuje zapewnienie dostępu każdej działki przeznaczonej pod zabudowę do drogi publicznej bezpośredniego zjazdami indywidualnymi lub pośredniego poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd wewnętrzny;

obowiązują następujące najmniejsze szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m;
- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowo-rekreacyjnej – 25 m;
- c) dla zabudowy usługowej – 15 m;

działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli powierzchnia działki wynosi nie mniej niż:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowo-rekreacyjnej – 1200 m²;
- c) dla terenów zabudowy usługowej – 600 m²;

kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 20°.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapobiegających zanieczyszczeniom wód podziemnych, powierzchniowych i gruntu;
 - 2) ochrona i wprowadzanie obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych;
 - 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i ścieków do gruntu;
 - 4) składowanie odpadów stałych wino odbywać się wyłącznie w miejscach przystosowanych do tego celu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód i ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla następujących kategorii przeznaczenia terenów ustala się dopuszczalne wartości poziomu hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych.
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-rekreacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN, MT, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: (MN,U), (U), (MN,RM), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
4. Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem lokalizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Wymagania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych oraz istniejącej zieleni łąkowo-bagiennej należy realizować poprzez zastosowanie rozwiązań projektowych zapewniających ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 7

Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury energetycznej:
 - 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV wyprowadzona z Głównych Stacji Rozdzielczo-Transformatorowych 110/15 kV GPZ usytuowanych poza obszarem objętym planem;
 - 2) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze SN/0,4 kV oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidującymi z innymi ustaleniami planu:
 - a) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy na terenie osiedla budować jako małogabarytowe stacje wewnętrzne wolno stojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową z zachowaniem minimalnych odległości do obiektów budowlanych i dróg wynikających z przepisów szczególnych;
 - b) linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się możliwość lokalizowania wolno stojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
2. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:
 - 1) podłączenie projektowanego osiedla do sieci teletechnicznej prowadzącej z istniejącej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej w obrębie pasa drogowego projektowanych dróg, poza pasem jezdni;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania rozdzielczych szafek kablowych sieci przewodowej w obrębie pasa drogowego dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
 - 1) zaopatrzenie osiedla w gaz realizowane będzie siecią średnioprężną w oparciu o istniejące gazociągi średnioprężne, którą należy rozbudować docelowo w system pierścieniowo-rozdzielczy z zachowaniem niezbędnych odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych;
 - 2) redukcja ciśnienia średnioprężnego na niskie nastąpi u odbiorców za pomocą indywidualnych reduktorów domowych;
 - 3) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni, dopuszcza się także możliwość lokalizacji poza pasem drogowym gdy warunki techniczne i terenowe nie pozwalają na inne rozwiązanie, przy czym dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę zostają gminne ujęcia wód podziemnych eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych;
 - 2) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na rurociągu magistralnym biegnącym poza granicami opracowania planu oraz częściowo istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej;
 - 3) projektowane przewody wodociągowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość lokalizacji w pasie jezdni z zachowaniem przepisów odrębnych w sposób nie kolidujący z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 4) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:
 - 1) obszar objęty planem ma być wyposażony w system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami opracowania;
 - 2) projektowane kanały sanitarne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni, w przypadku uzasadnionych powodów technicznych, ekonomicznych czy terenowych dopuszcza się inny przebieg sieci kanalizacyjnej z zapewnieniem niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych; przy czym dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) do czasu objęcia obszaru osiedla zbiorczym systemem uzbrojenia w sieć sanitarną dopuszcza się realizację lokalnych bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków sanitarnych z zachowaniem normatywnych odległości wynikających z warunków technicznych z zapewnieniem wywozu ścieków do oczyszczalni;
 - 4) na terenie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg lokalizowania szczelnych zbiorników na gnojowicę;
 - 5) tereny dróg i parkingów przy usługach należy wyposażyć w kanalizację deszczową, ścieki opadowe mogą być wyprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) do czasu realizacji docelowych rozwiązań odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie powierzchniowo do istniejących rowów otwartych;
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

pokrycie potrzeb cieplnych nastąpi poprzez indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwa ekologiczne, energię elektryczną, gaz, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
7. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
 - 1) czasowe gromadzenie odpadów stałych na terenie posesji prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
 - 2) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregacja i zagospodarowanie na zasadach obowiązujących w gminie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
 - 3) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej będą wykorzystane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych;

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 8

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN (od 1 MN do 4 MN) i ustala następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) uzupełniające:
 - nieuciążliwe usługi;
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - zieleń ozdobna i rekreacyjna, w tym oczka wodne i baseny;
 - altany ogrodowe oraz inne obiekty małej architektury;
2. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, usług i handlu pod następującymi warunkami:
 - 1) funkcję dopuszczalną można lokalizować:
 - a) w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczonej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji podstawowej tj. mieszkalnej;
 - b) w budynku wolno stojącym o powierzchni zabudowy do 60 m² lub w połączeniu z budynkiem gospodarczym lub garażowym;
 - 2) prowadzona funkcja dopuszczona nie może wymagać urządzenia więcej niż 2 miejsc postojowych;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na działce:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN
 - 8 m od granicy dróg: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD i 5 KDD;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy dotycząca budynków mieszkalnych dla pozostałych obiektów budowlanych jest linią nieprzekraczalną;
 - 3) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków lokalizowanych na działce:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN
 - 6 m od granicy drogi KDL
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN
 - 8 m od granicy drogi KDL
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę zabudowy i sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określona w § 4, ust. 5;
 - 8) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m a ilość kondygnacji nadziemnych 3 w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, bez podpiwniczenia;

- b) dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - d) układ kalenicy prostopadły lub równoległy do granic działki;
 - e) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, pastelowych, pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub zbliżonych w ciemnej tonacji;
- 9) cechy budynków pomocniczych (gospodarcze, garażowe) ewentualnie usługowych:
- a) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości do 7 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, zharmonizowane z kształtem dachów pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki lub gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 50 m²;
 - d) kolorystyka elewacji i pokrycia dachu identyczna lub zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków na działce;
- 10) ogrodzenia części frontowej działki należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi jako ażurowe z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 2 m, wykluczone ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

§ 9

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U** i ustala następujące przeznaczenie:
podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi nieuciążliwe w tym handel; uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - c) zieleń ozdobna, rekreacyjna, altany ogrodowe, obiekty małej architektury;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, która dotyczy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce - 10 m od granicy dróg: KDL i 1 KDW;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę zabudowy i sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działki budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) miejsca postojowe dla samochodów należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych jednak nie mniej niż określone w § 4, ust.5;
 - 6) funkcję usługową, w tym handel, można lokalizować w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego lub w budynku wolno stojącym;
 - 7) powierzchnia sprzedaży budynku usługowo-handlowego nie może przekroczyć 400 m²;
 - 8) cechy budynków mieszkalno-usługowych:
 - a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, bez podpiwniczenia;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- d) układ kalenicy prostopadły lub równoległy do granic działki;
 - e) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, pastelowych, pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub zbliżonych w ciemnej tonacji;
- 9) cechy budynków usługowych:
- a) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym jedna w stromej konstrukcji dachu;
 - b) maksymalna wysokość 10 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji o nasyconych barwach ale nawiązującą do kolorystyki pozostałych budynków znajdujących się na tej samej działce;
- 10) cechy budynków pomocniczych (gospodarczych i garażowych):
- a) powierzchnia zabudowy do 100 m²;
 - b) wysokość do 7 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe zharmonizowane z kształtem dachów pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - d) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki lub gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 50 m²;
 - e) kolorystyka elewacji i pokrycia dachu identyczna lub zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków na działce;
- 11) ogrodzenia części frontowej działki należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi jako ażurowe z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m, wykluczone ogrodzenia pełne z prefabrykatów betonowych.

§ 10

Tereny zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MT** (1 MN,MT i 2 MN,MT) i ustala następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i całorocznej rekreacji indywidualnej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - c) zieleń ozdobna i rekreacyjna, w tym oczka wodne i baseny;
 - d) altany ogrodowe, obiekty małej architektury ogrodowej;
 - e) stawy rekreacyjne o powierzchni do 200 m²;
2. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług handlu i gastronomii pod następującymi warunkami:
 - 1) funkcję dopuszczoną można lokalizować:
 - a) w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczonej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji podstawowej tj. mieszkalnej;
 - b) w budynku wolno stojącym o powierzchni zabudowy do 60 m² lub w połączeniu z budynkiem gospodarczym lub garażowym;
 - 2) prowadzona funkcja dopuszczona nie może wymagać urządzenia więcej niż 2 miejsc postojowych;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków zlokalizowanych na działce:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN,MT

- 8 m od granicy dróg: KDL, 4 KDD, 1 KDW
- 6 m od granicy drogi KDL dla działki narożnej przy drodze 4 KDD
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN,MT
 - 10 m od granicy drogi KDL
- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w dostosowaniu do potrzeb jednak nie mniej niż określona w § 4, ust. 5;
- 5) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i rekreacyjnych musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m a ilość kondygnacji nadziemnych 2 w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, bez podpiwniczenia;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 60°;
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków drewnianych oraz z bali drewnianych;
 - e) kolorystyka elewacji i pokrycia dachu w jasnych pastelowych kolorach, pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki od czerwieni do brązu;
- 6) cechy budynków pomocniczych (gospodarczych i garażowych) oraz ewentualnych usługowych:
 - a) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków pomocniczych nie może przekroczyć 100 m²;
 - b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości do 7 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, zharmonizowane z kształtem i kolorystyką dachów pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
 - d) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 50 m²;
- 7) ogrodzenia części frontowej działki należy lokalizować linii rozgraniczającej drogi z elementów metalowych, drewnianych lub kamiennych o wysokości do 2 m, wykluczone ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

§ 11

Tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN, RM** i ustala następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi;
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - d) zieleń ozdobna;
2. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, usług i handlu na powierzchni użytkowej do 60 m² usytuowanej w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, w budynku wolno stojącym lub w połączeniu z budynkami gospodarczymi;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 m od granicy drogi powiatowej, która dotyczy wszystkich nowych budynków lokalizowanych na działkach;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę zabudowy oraz sytuowanie budynków bezpośrednio lub w zbliżeniu do granic działki budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) cechy budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m a ilość kondygnacji nadziemnych 3 w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, bez podpiwniczenia;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - d) układ kalenicy prostopadły lub równoległy do granic działki;
 - e) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, pastelowych, pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub zbliżonych w ciemnej tonacji;
 - 6) cechy budynków pomocniczych (gospodarczych, składowych, inwentarskich, garażowych) ewentualnie usługowych:
 - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym jedna w stromej konstrukcji dachu i wysokości do 10 m do kalenicy;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki;
 - c) kolorystyka elewacji i pokrycia dachu zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków na działce;
 - 7) ogrodzenia części frontowej działek należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi jako ażurowe z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m, wykluczone ogrodzenie pełne z prefabrykatów betonowych;

§ 12

Tereny zabudowy usługowej

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** i ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod zabudowę usługową nieuciążliwą, w tym usługi kultury, administracji, handlu i gastronomii;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwo i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - c) zieleni ozdobna, rekreacyjna, obiekty małej architektury;
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych o powierzchni zabudowy do 80 m² wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5 m od granicy drogi powiatowej;
 - 5 m od granicy drogi osiedlowej klasy lokalnej KDL;
 - 2) powierzchnia sprzedaży w budynkach usługowo-handlowych nie może przekroczyć 400 m²;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki;

- 5) miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w dostosowaniu do potrzeb jednak nie mniej niż określona w § 4 ust. 5;
- 6) cechy budynków usługowych:
 - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym jedna w stromej konstrukcji dachu i wysokości do 8 m do kalenicy, bez podpiwniczenia;
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 30°;
 - c) dopuszcza się kolorystykę o nasyconych barwach, kolorystyka dachów ciemna, od czerwieni do brązu;
- 7) ogrodzenia działek należy lokalizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji jako ażurowe, lekkie o wysokości do 1,5 m, wykluczone ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

§ 13

Tereny zieleni urządzonej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** (od 1 ZP do 4 ZP) i ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) łąki, naturalna roślinność bagienna;
 - b) wody powierzchniowe, oczka wodne;
 - c) zieleń towarzysząca ciekom wodnym;
 - 2) uzupełniające:
 - a) aleje spacerowo-rowerowe;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) podziemne sieci infrastruktury technicznej;
2. W granicach terenów ZP obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, w granicach terenów 1 ZP i 2 ZP także zadrzewiania.

§ 14

Tereny zieleni izolacyjnej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI** (od 1 ZI do 5 ZI) i ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:

zielenią niską towarzyszącą ciekom wodnym;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ścieżki rowerowe i spacerowe z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi;
 - b) podziemne sieci infrastruktury technicznej;
2. W granicach terenów ZI obowiązuje zakaz zadrzewiania terenu oraz grodzienia.

§ 15

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E** (1 E i 2 E) i ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe pod stacje transformatorowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) lokalizacja miejsca postojowego dla samochodu obsługi i konserwacji urządzeń;
 - b) zieleń izolacyjna ozdobna;
2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny komunikacji drogowej

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - a) jezdnie;
 - b) pasy postojowe;
 - c) chodniki;
 - d) zieleń drogowa;
 - e) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej;
 - f) ścieżki rowerowe;
 - g) oświetlenie uliczne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) podziemne sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m;
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m;
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** (od 1 KDD do 5 KDD) ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej:
 - a) jezdnie;
 - b) pasy postojowe;
 - c) chodniki;
 - d) ścieżki rowerowe;
 - e) zieleń drogowa;
 - f) oświetlenie uliczne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) podziemne sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, przy czym droga oznaczona symbolem 5 KDD zakończona placem manewrowym 20 m x 15 m;
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,5 m;
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (1 KDW i 2 KDW) i ustala następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych:
 - a) jezdnie;
 - b) ścieżki rowerowe;
 - c) ciągi spacerowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) podziemne sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń ozdobna rekreacyjna;
 - d) oświetlenie;

- 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7 m;
 - b) szerokość jezdni nie mniej niż 4,5 m;

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 17

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN-RM, MN,U, MN,MT – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 5%.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radomyśl nad Sanem.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Wermiński