

MGGP S.A.  
33-100 Tarnów,  
ul. Kaczkowskiego 6

**Miejscowy Plan  
Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy  
Zarszyn w miejscowościach  
Jaćmierz, Posada Jaćmierska,  
Bażanówka**

**EGZEMPLARZ do ponownego wyłożenia do  
publicznego wglądu**

Tarnów, listopad 2011 r.

<b>ZESPÓŁ AUTORSKI</b> <b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA</b> PRZESTRZENNEGO Gminy Zarszyn w miejscowościach Jacmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka	
mgr inż. arch.	Małgorzata Przybysz-Ławnicka <b><i>członek POIU w Katowicach Nr KT-252</i></b> <b><i>uprawnienia urbanistyczne nr 1644</i></b>
mgr inż. arch.	Paweł Skowroński
mgr	Marcin Rosegnal
mgr	Dariusz Brzeziński
techn.	Bożena Szwed

**UCHWAŁA NR / /2011**  
**Rady Gminy Zarszyn**  
**z dnia ..... 2011 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn uchwalonego uchwałą Nr IV/27/2002 Rady Gminy Zarszyn z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r. - Rada Gminy Zarszyn uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o pow. 64 ha, położony w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka.

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia wprowadzające**

§2

1. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) Załącznik nr 1 - **Rysunek planu** w skali 1:1000 – stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
  - 2) Załącznik nr 2 - **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - nie stanowiące ustaleń planu.
2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w:
  - 1) Rozdziale II. Ustalenia Ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem,
  - 2) Rozdziale III. Ustalenia Szczegółowe obowiązujące na poszczególnych terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych symbolem literowym, literowo-cyfrowym,
  - 3) Rysunku planu zawierającym poza ustaleniami wynikającymi z dokumentów i decyzji wiążących, wg przepisów odrębnych, ustalenia planu:
    - a) **granice obszaru objętego planem,**

- b) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,**
  - c) **przeznaczenie terenu wg symboli** podanych w § 16-27,
  - d) **symbole identyfikujące tereny** podane w §3,
  - e) **nieprzekraczalne linie zabudowy,**
  - f) **Strefa Ochrony Konserwatorskiej.**
- 4) Rysunku planu w zakresie elementów rozwiązań infrastruktury technicznej - ustalającym zasady uzbrojenia terenu, obowiązującym w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, do uściślenia na etapie projektu budowlanego.
3. Ustalenia planu, o których mowa w ust.2 pkt. 1, 2, 3 i 4 obowiązują łącznie.

### §3

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:
- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§16),
  - 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (§17),
  - 3) U - teren usług komercyjnych (§18),
  - 4) P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§19),
  - 5) R - tereny rolnicze (§ 20),
  - 6) ZP - teren zieleni parkowej (§21),
  - 7) ZU - tereny zieleni urządzonej (§22),
  - 8) ZL - tereny lasów (§23),
  - 9) KDL - teren drogi publicznej klasy L (lokalnej) (§24),
  - 10) KDD - teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej) (§25),
  - 11) KDW - teren dróg wewnętrznych (§26),
  - 12) G - tereny infrastruktury gazowniczej (§27).
2. Tereny na Rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym lub literowym np.4MN gdzie:
- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
  - 2) litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu.
3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na Rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

### §4

1. **Ikroć w uchwale jest mowa o:**
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
  - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na Rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony

- symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, któremu winne być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne, uzupełniające i wzbogacające podstawowe przeznaczenie terenu. W przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:
    - a) zieleń urządzona, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi terenu;
  - 4) **Strefie Ochrony Konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć wyznaczony planem obszar strefy ochrony konserwatorskiej dla zespołu parkowego wpisanego do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
  - 6) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany komunikacyjnie;
  - 7) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej położonej od strony drogi publicznej po nieprzekraczalną linię zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynków części nadziemnej i podziemnej z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi balkonów, loggi, werand, wykuszy i innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej odległości o więcej niż 1m oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 9) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć element konstrukcyjny, osłonowy, ozdobny mający wpływ na estetyczne i harmonijne kształtowanie obiektu budowlanego,
  - 10) **obiekt drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć miejsce prowadzenia działalności gospodarczej związanej z produkcją i rzemiosłem nie kolidującą z funkcją terenów, w których jest realizowana;
  - 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, usługi bytowe, drobnego rzemiosła oraz inne usługi o zbliżonym charakterze w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
  - 12) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi nieprodukcyjne tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o rzemiosło,
  - 13) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności w tym usługi rzemieślnicze;
  - 14) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 15) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia stanowi mniej niż 20% poszczególnych segmentów ogrodzenia;
- 16) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów i terenów przez dostęp do dróg publicznych;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formą przestrzenną niosącą przekaz reklamowy,
- 18) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie, o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy;
- 19) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczonego nad witryną lub wejściem do lokalu lub miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>;
- 20) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):
  - a) płaskie - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m<sup>2</sup>,
  - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
  - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia Ogólne

### §5

1. Utrzymanie, bądź przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania terenów - nie mogą naruszać wymagań określonych w Rozdziałach I - III.
2. Utrzymuje się wykorzystanie istniejących obiektów budowlanych i terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów oraz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w § 6 ust.3 pkt. 1 lit. c.

### §6

1. Dla **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:
  - 1) zasady ochrony walorów krajobrazowych,
  - 2) zasady lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej,
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej.
2. W zakresie zasad ochrony walorów krajobrazowych ustala się ochronę punktu, otwarć i ciągów widokowych oraz walorów widokowych krajobrazu otwartego, poprzez ograniczenie intensywności zabudowy i wysokości obiektów budowlanych,

3. W zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej ustala się:

- 1) zakaz na terenie objętym planem:
  - a) lokalizacji i urządzania placów handlowych, składowych, magazynowych za wyjątkiem terenu P,
  - b) lokalizacji parkingów dla pojazdów o masie całkowitej powyżej 3,5 t za wyjątkiem terenu U i P,
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem kiosków oraz obiektów na czas budowy,
  - d) budowy nowych ogrodzeń pełnych o wysokości ponad 1,2 m oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0 m w terenach MN,
  - e) lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - f) wprowadzania napowietrznych linii przesyłowych,
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych: reklam, szyldów i szyldów reklamowych jedynie w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami: MN, MNU, U i P.
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki jako bliźniaczej i szeregowej o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie wskazują inaczej.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do działki budowlanej lub dojazdów niewydzielonych, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III określają drogę, która ma obsługiwać teren,
- 2) w przypadku nowo wydzielanych działek, należy zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi publicznej obsługującej teren, w którym wydziela się działki.

## §7

Dla **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się następujące zasady:

- 1) Zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami **MNU, U** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) obowiązuje zakaz likwidacji przydrożnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, poszerzeń terenów komunikacji zgodnie z ustaleniami planu, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych,
- 3) w terenach oznaczonych symbolami **U i P** nakłada się obowiązek, a w terenach oznaczonych symbolami **KDL, KDD i KDW** dopuszcza się realizację pasa zieleni urządzonej. Przy realizacji zieleni urządzonej obowiązek wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów, ograniczając w strukturze planowanych nasadzeń udział zimozielonych gatunków iglastych do maksimum 20%,
- 4) należy zachować udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek z istniejącą już zabudową i nie spełniających zapisanych w ustaleniach szczegółowych

- wymagań, gdzie wprowadza się zakaz pomniejszania obecnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 6) gospodarkę odpadami prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - 7) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o paliwa przyjazna środowisku w tym: energię elektryczną, gaz, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna).
  - 8) należy zachować warunki wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina rzeki Wisłoki” w tym:
    - a) objęcie kanalizacją zbiorową zwodociągowanych terenów mieszkaniowych, które dotychczas takiej kanalizacji nie posiadają,
    - b) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie a dotychczas niezbrojonych.

## §8

Dla **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymuje się do ochrony oznaczone na Rysunku planu **stanowiska archeologiczne**:
  - a) **Jaćmierz – stan 5 (AZP 112-76/5)** - ślady osadnictwa z epoki brązu (wpisane do rejestru zabytków pod nr A-a 81 w 1993 roku),
  - b) **Jaćmierz – stan 7 (AZP 112-76/7)** - ślady osadnictwa z okresu prahistorycznego,
  - c) **Jaćmierz - stan 8 (AZP 112/8)** – zewidencjonowane jako punkt średniowieczna,
  - d) **Posada Jaćmierska - stan 3 (AZP 112-77/11)** - ślady osadnictwa z późnego okresu wpływów rzymskich.
- 2) ustala się Strefę Ochrony Konserwatorskiej dla części objętego planem zabytkowego „zespołu parkowego w Jaćmierzu wraz ze stawami oraz spichlerzem” wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-317 z dnia 1 września 1994 r. znajdującego się na terenie ZP w granicach wskazanych na Rysunku planu.
- 3) w **obrębie** Strefy Ochrony Konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 2 ustala się:
  - a) nakazy:
    - rewaloryzację zieleni parkowej z zachowaniem w maksymalnym stopniu istniejącego zasobu zieleni oraz w nawiązaniu do historycznego układu i składu gatunkowego,
    - utrzymanie i renowacja istniejących ścieżek i alejek,
    - zrekultywowanie istniejącego stawu wraz z groblami,
  - b) zakazy:
    - wprowadzenia obiektów kubaturowych,
    - wycinania drzew i krzewów z wyjątkiem cięć w ramach zabiegów pielęgnacyjnych lub z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi.



## §9

**Dla kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Określa się jako przestrzenie publiczne:
  - a) istniejące i projektowane tereny dróg publicznych: **KDL, KDD**;
  - b) zieleni publicznej oznaczonej na Rysunku planu symbolem **ZP i ZU**;
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązek kształtowania przestrzeni wejściowych w terenach **ZP i ZU** (dot. m.in. elementów małej architektury, oświetlenia);
  - b) obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania pasów drogowych w liniach rozgraniczających, polegających m.in. na:
    - projektowaniu, realizacji i utrzymywaniu pasów zieleni towarzyszącej drogom,
    - wykluczeniu lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych,
    - wprowadzeniu niskich zadrzewień i zakrzewień (wzdłuż dróg publicznych oraz ciągów pieszych i tras rowerowych wraz z ich oznakowaniem) - jeśli nie ograniczy to prawidłowych technicznie rozwiązań i lokalizacji elementów ulicy. Zadrzewienia i zakrzewienia winny być realizowane wg projektów zieleni opracowanych w ramach projektów budowlanych dla poszczególnych inwestycji. Należy przy tym uwzględnić wymogi ekspozycji krajobrazowej oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, określone w §7 pkt. 2 niniejszej uchwały;
  - c) tworzeniu powiązań pieszych pomiędzy przestrzeniami publicznymi z dostępnością ciągów pieszych do rekreacji spacerowej i kontaktów społecznych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w tym również grupy osób z dysfunkcją wzroku.

## §10

**Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

- 1) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III,
- 2) wskaźnik zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III,
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW zgodnie z Rysunkiem planu,
- 4) ustala się w **zakresie architektury**:
  - a) **geometria dachów**:
    - należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $25 \div 45^\circ$  i symetrii kątów nachylenia tych połaci,
    - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale  $15-45^\circ$  oraz dachy jednospadowe w przypadku realizacji tych obiektów w granicy działki przy usytuowaniu kalenicy dachu jednospadowego w granicy działki,
    - należy zachować jednorodność formy dachu w ramach jednego budynku,
    - dopuszcza się lokalizację tarasów na części budynków;

- b) **pokrycie dachu:**
    - w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych stosować dachówki lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek, w kolorach czerwieni, brązu, szarości,
    - dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych na połaciach dachu,
  - c) **doświetlenie budynku:**
    - możliwość stosowania okien połaciowych lub lukarn,
    - w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu,
  - d) **ściany budynków mieszkalnych:**
    - należy stosować kolorystykę z odcieniami bieli, barw pastelowych z dopuszczeniem szarości,
    - zakaz stosowania okładzin typu sidding, blacha trapezowa,
  - e) **układ kalenic głównych** określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków mieszkalnych usytuowanych we frontowej części działki przy drogach publicznych,
  - f) **ogrodzenia:**
    - stosować ażurowe na całej wysokości ogrodzenia lub ogrodzenia pełne do maksymalnej wysokości 1,2 m a w pozostałej części ażurowe, z zastrzeżeniem zachowania jednolitej formy ogrodzeń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej w granicach danego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
    - realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.,
    - zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 5) **ustalenia zawarte w pkt. 4 w zakresie architektury odnoszą się do wszystkich noworealizowanych i przebudowywanych obiektów na obszarze planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
- 6) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu – ustala się zakaz ich przekraczania.

## § 11

W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** w obszarze objętym planem:

- 1) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **MN**:
  - a) minimalną wielkość nowowydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów nowowydzielanych działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,

- dla zabudowy szeregowej – 8 m,
  - c) wielkość działki winna być dostosowana do zakresu obszarowego inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym określonym w Rozdziale III i być dostosowana do możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
- 2) obowiązek zachowania kąta położenia granic wydzielanych nowych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

## §12

### W zakresie **rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego:**

- 1) Ustala się następujące zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ drogowy, przedstawiony na Rysunku planu:
- a) układ obejmuje drogi publiczne klasy L (lokalne), D (dojazdowe) oraz KDW drogi wewnętrzne:
    - KDL – droga powiatowa (2045R) relacji Turze Pole – Zarszyn,
    - 2KDD – istniejąca,
    - 2KDW – projektowana,
    - 3KDW – projektowana.
  - b) nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych inwestycji, dojazdu z dostępem do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z możliwością prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego,
  - c) w terenach dróg publicznych w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
- 2) Ustala się następujące zasady lokalizacji i obsługi parkingowej obszaru:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej – minimum 6 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie wliczając magazynów i składów lub minimum 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - c) dla obiektów usług publicznych – minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - d) miejsca parkingowe należy bilansować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego, na wyznaczonych planem terenach.

## §13

### Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) w zakresie **gospodarki odpadami:**
- a) obowiązuje nakaz prowadzenia gospodarki na zasadach obowiązujących w gminie Zarszyn,
  - b) gospodarkę odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzić zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami,
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
- a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

- b) do obszaru objętego planem woda doprowadzona jest wodociągiem  $\varnothing$  90 biegnącym wzdłuż drogi powiatowej relacji Turze Pole – Zarszyn oraz  $\varnothing$  90 biegnącą wzdłuż istniejącej drogi oznaczonej na Rysunku planu symbolem 2KDD,
- c) obsługę nowych odbiorców w obszarze planu zakłada się poprzez rozbudowę i budowę sieci rozbiorczej zapewniającej doprowadzenie wody do poszczególnych obiektów,
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej**: odprowadzenie ścieków do grupowej oczyszczalni ścieków w Zarszynie poprzez kolektor  $\varnothing$  200 biegnący w terenie 1MNU oraz poprzez budowę sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach wskazanych na Rysunku planu,
- 4) w zakresie **infrastruktury gazowniczej**: zaopatrzenia w gaz projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowych okalających teren objęty planem,
- 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**: zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy w obszarze planu poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych i budowę nowych odcinków,
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw - mediów przyjaznych środowisku nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
- 7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
  - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną nowych odbiorców poprzez rozbudowę sieci teletechnicznej i budowę nowych odcinków,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- 8) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację sieci w tym przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w tym światłowodem oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

#### § 14

Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) należy zachować pas ochronny wzdłuż rowów minimum 5 m po obu stronach wolny od zabudowy oraz minimum 1,5 m po obu stronach rowu wolny od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów wraz z niezbędnym dojściem i dojazdem,
- 2) w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości,
- 3) w terenach MN, MNU i U zachować strefę kontrolowaną bez zabudowy wyznaczoną na Rysunku planu, od planowanego gazociągu wysokoprężnego DN 700.

### ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

#### § 15

1. Ustalenia szczegółowe określone w kolejnych paragrafach niniejszego Rozdziału kolejno:
  - 1) w poszczególnych ustępach 1 - wyznaczają teren określając jego przeznaczenie podstawowe;
  - 2) w poszczególnych ustępach 2 - określają inwestycje dopuszczone poza przeznaczeniem podstawowym;
  - 3) w poszczególnych ustępach 3 - określają warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w granicach terenów wyznaczonych w odpowiednim ustępie 1, w tym:
    - a) wskaźniki zabudowy,
    - b) wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnej,
    - c) wysokości zabudowy,
    - d) standardów wykończenia,
    - e) ustalenia dodatkowe.
2. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Tereny pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg publicznych powinny zostać zagospodarowane jako tereny zieleni urządzonej, w tym o charakterze izolującym, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów, dojazdów i wjazdów na tereny nieruchomości oraz urządzeń budowlanych, związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

#### §16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **4MN, 5MN, 6MN i 7MN** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk,
  - 2) obiekty małej architektury (altany, kapliczki itp.) i zadaszenia,
  - 3) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,
  - 2) zachować minimum 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
  - 3) wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
  - 4) wysokość budynków garażowych i gospodarczych - do 6 m,
  - 5) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków ponad poziom terenu – 1 m,
  - 6) obowiązek utrzymania równoległego układu kalenic głównych zgodnie z §10 pkt. 4 lit. e niniejszej uchwały,
  - 7) obowiązuje zakaz umieszczania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - 8) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie z §12 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - 9) przy realizacji inwestycji w terenach zmeliorowanych obowiązek przebudowy sieci drenarskiej, w sposób zachowujący jej drożność w terenach przyległych,
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i

urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt. 8.

4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §17

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1MNU i 2MNU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk,
  - 2) obiekty drobnej wytwórczości z ograniczeniem do 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) urządzenia terenowe, obiekty małej architektury i zadaszenia,
  - 4) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) dla zabudowy łączącej obie funkcje (mieszkaniowo – usługową) - 50%;
    - b) dla zabudowy o jednej funkcji (mieszkaniowej lub usługowej) – 30%,
  - 2) zachować minimum powierzchni terenu biologicznie czynnej:
    - a) dla zabudowy łączącej obie funkcje (mieszkaniowo – usługową) - 30%,
    - b) dla zabudowy o jednej funkcji (mieszkaniowej lub usługowej) – 50%,
  - 3) wysokość budynków – do 13 m,
  - 4) wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz drobnej wytwórczości - do 6 m,
  - 5) obiekty drobnej wytwórczości, za wyjątkiem ich części biurowych lokalizować poza frontową częścią działki,
  - 6) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych zgodnie z §12 pkt. 2 niniejszej uchwały.
4. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt. 8.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §18

1. Wyznacza się **teren usług komercyjnych** oznaczony na Rysunku planu symbolem **U**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) urządzenia terenowe, obiekty małej architektury - towarzyszące kubaturowym obiektom usługowym,
  - 2) trasy rowerowe,
  - 3) dojazdy i dojścia.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania

terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,
  - 2) zachować minimum 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
  - 3) wysokość obiektów do 12m,
  - 4) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu inwestycji miejsc parkingowych zgodnie z §12 pkt. 2 niniejszej uchwały.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu U z drogi dz. nr 49 i 2KDW.
  5. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt. 8.
  6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §19

1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczony na Rysunku planu symbolem **P** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty zaplecza socjalnego i administracyjno – biurowego,
  - 2) place sprzętu transportowego,
  - 3) obiekty usług komercyjnych,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) dojazdy i dojścia.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
  - 2) zachować minimum 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
  - 3) wysokość obiektów – do 13 m,
  - 4) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z §12 pkt. 2 niniejszej uchwały,
4. W terenie wyznaczonego w ust. 1 nakazuje się wprowadzenie wzdłuż granic terenu pasa zieleni wysokiej, od strony „zespołu parkowego” oznaczonego symbolem **ZP**.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu P z drogi dz. nr 70 (położonej poza granicą opracowania planu).
6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §20

1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) łąki i pastwiska,
  - 2) uprawy ogrodnicze,

- 3) plantacje,
  - 4) sady produkcyjne,
  - 5) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych,
  - 6) wody stojące.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem za wyjątkiem obiektów, o których mowa w §13 pkt. 7 lit. b niniejszej uchwały.
  4. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt8.
  5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

#### §21

1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej** oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod „zespół parkowy w Jaćmierzu” wpisany do rejestru zabytków nr A-317.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty małej architektury,
  - 2) ciągi piesze i pieszo – rowerowe.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami §8 pkt. 3 niniejszej uchwały wynikającymi z położenia terenu w Strefie Ochrony Konserwatorskiej.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

#### §22

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1ZU i 2ZU** z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią urządzoną publiczną.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) obiekty małej architektury,
  - 2) alejki, ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
  - 3) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz realizacji urządzeń reklamowych oraz zadaszeń i przekryć pneumatycznych w przypadku realizacji inwestycji, o których mowa w ust.2 pkt.3,
  - 2) zakaz stosowania nawierzchni pyłących ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.
4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 nakłada się obowiązek zharmonizowania zieleni



urządzonej (komponowanej) z zielenią „zespołu parku” pod względem doboru gatunkowego i kompozycji przestrzennych.

5. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt. 8.
6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §23

1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** obejmujące lasy i grunty leśne Ls zgodnie z ewidencją gruntów, dróg śródlęsnych.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek dydaktycznych wzdłuż istniejących dróg śródlęsnych.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi w zakresie lasów i ochrony gruntów leśnych.
4. Przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §24

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy L (lokalnej)** oznaczony na Rysunku planu symbolem **KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalną) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 wraz z urządzeniami towarzyszącymi w tym światłowodem w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §25

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej)** oznaczonej na Rysunku planu symbolem **2KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych.

4. W terenie wyznaczonym w ust. 1 w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
5. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.
6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

#### §26

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na Rysunku planu symbolami **2KDW i 3KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się zieleni ozdobną, ciągi pieszo – jezdne oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

#### §27

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury gazowniczej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1G, 2G i 3G** z podstawowym przeznaczeniem pod przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN 700 wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej w tym światłowodem.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### **ROZDZIAŁ IV** **Przepisy końcowe**

#### §28

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30% dla terenów w obszarze opracowania planu.

#### §29

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarszyn.

#### §30

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