

**UCHWAŁA NR .../.../2025  
RADY GMINY PYSZNICA  
z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego „Podborek”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pysznica, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/275/2002 Rady Gminy Pysznica z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

**Rada Gminy Pysznica  
uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podborek”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje dwa obszary położone po obu stronach ul. Szubargi o łącznej powierzchni około 68,44 ha, położone w zachodniej części miejscowości Pysznica.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w wersji wektorowej w układzie odniesienia 2000, stanowiąca integralną część uchwały i obowiązująca w zakresie określonym legendą;
  - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik Nr 3 – dane przestrzenne aktu.

**§2**

W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone w części graficznej symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym od **1.MN** do **45.MN**;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym **1.MW**, **2.MW**, **3.MW**;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej, w tym od **1.U** do **8.U**;
- 4) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji, w tym **1.US**, **2.US**;
- 5) **1.ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 6) **1.KD-S** – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym od **1.KDD** do **7.KDD**;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, w tym od **1.KDW** do **33.KDW**;
- 9) **1.E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 10) **1.K** – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 11) **R** – teren rolniczy, w tym **1.R**, **2.R**, **3.R**.

### §3

Na terenie objętym planem **dopuszcza się**:

- 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) dopuszcza się na terenie 1.R i 2.R lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) na terenach 7.U, 33.KDW, 17.MN oraz 1.KD-S dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kVA doziemnej lub/i napowietrznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 4) na terenach MN, MW, ZP, KDD, KDW, U, US, K i E lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) na terenach MN, MW, U i US wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 7) na terenach KDD, KDW, US, ZP lokalizację dróg pieszych i rowerowych;

### §4

Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, **należy uwzględnić**:

- 1) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 – Dębica–Stalowa Wola–Rzeszów, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) położenie części terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wysokim raz na 10 lat i średnim raz na 100 lat, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 4) położenie na terenie objętego ochroną konserwatorską, punktu osadniczego z okresu neolitu oraz cmentarzyska ciepłopalnego kultury łużyckiej i przeworskiej w Pysznicy tj. stanowiska archeologicznego nr 21, w miejscowości nr 1, na obszarze AZP 92-77 tj.: poprzez zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) położenie terenu w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej S74, poprzez zagospodarowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

### §5

Na terenie objętym planem **zakazuje się**:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 4) lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) rozbudowy oraz nadbudowy budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy;
- 6) lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 7) lokalizacji na terenach 5.U, 6.U, 7.U:
  - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) tereny domów opieki społecznej,
  - c) terenów szpitali.

## **ROZDZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **§6**

1. Tereny oznaczone symbolami **od 1.MN do 45.MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.
2. Tereny oznaczone symbolami 44.MN i 45.MN należy zagospodarować jako poszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieruchomości położonych poza granicami planu, parametry określone w ust. 3, 4, 5, 6, 7 nie dotyczą powyższych terenów.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynkach niemieszkalnych przy czym suma powierzchni całkowitej funkcji usługowej na działce nie może przekroczyć 120 m<sup>2</sup>.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) na terenach: 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, wyłącznie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków gospodarczych o powierzchni całkowitej nie większej niż 12 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
    - b) na terenach: 4.MN, 5.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 21.MN, 24.MN, 25.MN, 27.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 43.MN, budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz budynków garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach,
    - c) na terenach: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 6.MN, 8.MN, 14.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 22.MN, 23.MN, 26.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej oraz budynków garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach;
  - 2) ustala się dla budynków mieszkalnych obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną (część nadziemna i podziemna);
  - 3) ustala się dla budynków niemieszkalnych (garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach):
    - a) zakaz przekraczania linii zabudowy;
    - b) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) budynki mieszkalne należy lokalizować prostopadle lub/i równolegle do wyznaczonego na rysunku planu „kierunku lokalizacji budynków” z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup> za wyjątkiem terenów 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, dla których ustala się dopuszczalne odchylenie do 14<sup>0</sup>;
  - 5) na terenach 4.MN, 5.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 21.MN, 24.MN, 25.MN, 27.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, dopuszcza się lokalizację budynków **mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki**;
  - 6) na terenach 26.MN, 29.MN, 30.MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki;
  - 7) na terenach 1.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 8) **minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:**
    - a) na terenie 26.MN nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,5,
    - b) na terenach 2.MN, 4.MN, 6.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 27.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,9,
    - c) na terenach 1.MN, 3.MN, 5.MN, 7.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 28.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 43.MN, nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,8,

- d) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1;
- 9) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**
  - a) na terenie 26.MN nie mniejszy niż 30%,
  - b) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 11.MN, 22.MN, 29.MN, 31.MN, 33.MN: nie mniejszy niż 35%,
  - c) na terenach 1.MN, 5.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 27.MN, 28.MN, 30.MN, 32.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 43.MN: nie mniejszy niż 40%,
  - d) na terenach 17.MN, 18.MN: nie mniejszy niż 45%,
  - e) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, nie mniejszy niż 20%;
- 10) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:**
  - a) na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 43.MN: nie większy niż 35%;
  - b) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN: nie większy niż 45%;
- 11) **zasady podziału na działki budowlane:**
  - a) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,02 ha,
  - b) na terenie 6.MN minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05ha,
  - c) na terenach 1.MN, 28.MN, 31.MN, 32.MN minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,07 ha,
  - d) na terenach 10.MN, 27.MN, 30.MN, minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,08 ha,
  - e) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 43.MN, minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,09 ha,
  - f) tereny 22.MN, 26.MN, 29.MN, każdy z terenów należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

## 5. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;
- 2) **maksymalna wysokość zabudowy:** nie większa niż 11 m;
- 3) **geometria dachu:**
  - a) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 43.MN, dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
  - b) na terenach 1.MN, 8.MN, 29.MN, 30.MN, dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°,
  - c) na terenach 34.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°;
- 4) pokrycie dachowe: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 5) **gabaryty budynków** zgodnie z §6 ust 5 pkt 2 i 3;

6. Cechy zabudowy budynków niemieszkalnych (gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach):
- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;
  - 2) **maksymalna wysokość zabudowy** nie większa niż 7 m;
  - 3) geometria dachu:
    - a) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż  $20^0$  i nie większym niż  $45^0$ ;
    - d) na terenach 1.MN, 8.MN, 29.MN, 30.MN, dach nad bryłą główną budynku płaski lub spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż  $45^0$ ;
  - 4) pokrycie dachowe: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
  - 5) **gabaryty budynków** zgodnie z §6 ust 6 pkt 2 i 3.
7. **Miejsca do parkowania realizowane na terenie działki budowlanej:**
- 1) dla funkcji mieszkalnej w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż jedno stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić stanowiska postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.
8. **Dostępność komunikacyjna:**
- 1) bezpośrednio do dróg publicznych położonych na terenie planu oraz do dróg publicznych położonych poza jego granicami;
  - 2) pośrednio poprzez drogi wewnętrzne KDW do dróg publicznych położonych na terenie planu oraz poza jego granicami;
  - 3) działki położone w drugiej i kolejnej linii zabudowy, które nie sąsiadują bezpośrednio z terenami KDD, KDW oraz drogami publicznymi: poprzez wyodrębnione działki lub ich części służące jako dojście i dojazd do ww. dróg o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

## §7

1. Tereny oznaczone symbolami **1.MW, 2.MW i 3.MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w kondygnacji parteru o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
  - 2) lokalizacja budynków prostopadle lub równolegle do linii zabudowy od strony drogi 5.KDD z możliwością odchylenia do  $1^0$ ;
  - 3) na terenie **1.MW, 2.MW** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
  - 4) **minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:**
    - a) na terenie 1.MW nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,
    - b) na terenie 2.MW i 3.MW nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,2;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;



- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
  - 7) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1 ha.
4. Cechy zabudowy budynków wielorodzinnych:
- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenie:
    - a) 1.MW i 2.MW - nie większa niż 17,5 m,
    - b) 3.MW - nie większa niż 14,5 m;
  - 3) dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 35<sup>0</sup> i nie większym niż 40<sup>0</sup>;
  - 4) pokrycie dachowe: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
  - 5) gabaryty budynków zgodnie z §7 ust 4 pkt 2 i 3.
5. **Miejsca do parkowania realizowane na terenie działki budowlanej jako otwarte, zadaszone lub lokalizowane w garażu:**
- 1) dla funkcji mieszkalnej w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż 1,6 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) należy zapewnić przynajmniej 2 miejsca postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić stanowiska postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na każde pełne 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.
6. **Dostępność komunikacyjna:**
- 1) terenu 1.MW bezpośrednio do dróg publicznych 4.KDD i 5.KDD;
  - 2) terenu 2.MW i 3.MW bezpośrednio do drogi publicznej 5.KDD.
  - 6) dopuszcza się dodatkowy dojazd dla terenu 3.MW pośrednio poprzez teren 30.KDW do drogi publicznej 5.KDD.

## **§8**

1. Tereny oznaczone symbolami **od 1.U do 8.U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się dla budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
  - 2) lokalizacja budynków na terenie:
    - a) 1.U - główna bryła budynku lokalizowana płaszczyzną elewacji frontowej prostopadle lub równolegle do linii zabudowy od strony drogi powiatowej z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup>,
    - b) 2.U - główna bryła budynku lokalizowana płaszczyzną elewacji frontowej prostopadle lub równolegle do linii zabudowy od strony drogi publicznej 6.KDD z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup>,
    - c) 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U - główna bryła budynku lokalizowana płaszczyzną elewacji frontowej prostopadle lub równolegle do linii zabudowy z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup>,
    - d) 8.U - główna bryła budynku lokalizowana płaszczyzną elewacji frontowej prostopadle lub równolegle do linii zabudowy od strony drogi publicznej 5.KDD z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup>,
    - e) na terenie 4.U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;

- 3) **minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** na terenie:
    - a) 1.U, 2.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U - nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8,
    - b) 3.U - nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4;
  - 4) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** na terenie:
    - a) 1.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U - nie mniejszy niż 30%,
    - b) 2.U - nie mniejszy niż 15%,
    - c) 3.U - nie mniejszy niż 25% ;
  - 5) **maksymalny udział powierzchni zabudowy** na terenie:
    - a) 1.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U – nie większy niż 40%,
    - b) 2.U - nie większy niż 36%;
  - 6) **zasady podziału na działki budowlane na terenie:**
    - a) 1.U – minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,12 ha,
    - b) 2.U, 5.U – należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
    - c) 3.U – minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,18 ha, należy zagospodarować co najwyżej jako dwie działki budowlane,
    - d) 4.U – minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,03 ha, należy zagospodarować co najwyżej jako dwie działki budowlane,
    - e) 6.U, 8.U – minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,21 ha, należy zagospodarować co najwyżej jako dwie działki budowlane,
    - f) 7.U – minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,25 ha, należy zagospodarować co najwyżej jako dwie działki budowlane.
3. **Cechy zabudowy budynków usługowych:**
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki: co najwyżej do 11 m;
  - 2) dach nad bryłą główną budynku na terenie:
    - a) 1.U, 2.U, 3.U – dachy płaskie, spadziste o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 30<sup>0</sup>,
    - b) 4.U, 8.U - spadziste o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>,
    - c) 5.U, 6.U, 7.U – dachy płaskie, spadziste o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 40<sup>0</sup>,
    - d) pokrycie dachów spadzistych z zastosowaniem: blachy płaskiej (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówki ceramicznej lub materiału dachówko - podobnego w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
  - 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat.
  - 4) **gabaryty budynków** zgodnie z §8 ust 3 pkt 1 i 2.
4. **Miejsca do parkowania realizowane na terenie działki budowlanej jako otwarte, zadaszone lub lokalizowane w garażu:**
- 1) w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na każde pełne 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową;
  - 2) na terenie 1.U, 2.U, 3.U, 6.U, 7.U należy zapewnić przynajmniej 2 miejsca postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) na terenie 8.U należy zapewnić przynajmniej jedno miejsce postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. **Dostępność komunikacyjna:**
- 1) bezpośrednio do dróg publicznych położonych na terenie planu lub poza jego granicami;

- 2) pośrednio poprzez drogi wewnętrzne KDW do dróg publicznych położonych na terenie planu lub poza jego granicami.

### §9

1. Tereny oznaczone symbolami **1.US i 2.US** przeznacza się pod **usługi sportu i rekreacji**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zagospodarowanie nie więcej niż 70% powierzchni terenu pod urządzenia związane ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją;
  - 2) na terenie 1.US zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 3) na terenie 2.US ustala się:
    - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych sportu i rekreacji,
    - b) dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną,
    - c) lokalizacja budynków płaszczyzną elewacji frontowej głównej bryły budynku prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy z możliwością odchylenia do 2<sup>0</sup>,
    - d) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
    - e) **minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,3,
    - f) **maksymalny udział powierzchni zabudowy** nie większy niż 5%;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
  - 5) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
3. Cechy zabudowy budynków:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;
  - 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m ustala się poziom posadzki parteru na poziomie 0,3 m ponad rzędną zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;
  - 3) dach nad bryłą główną budynku płaski, oparty na łuku lub spadzisty o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45<sup>0</sup>.
  - 4) pokrycie dachowe dachów opartych na łuku lub spadzistych: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
  - 5) **gabaryty budynków** zgodnie z §9 ust 3 pkt 1 i 3.
4. Cechy zabudowy obiektów sportowych i rekreacyjnych:
  - 1) lokalizacja w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granic terenu;
  - 2) wysokość do 6,5 m.
5. **Miejsca do parkowania realizowane na terenie działki budowlanej jako otwarte lub zadaszone:**
  - 1) przynajmniej jedno stanowisko postojowe;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie 5.KDD i 29.KDW w odległości nie większej niż 100 m od terenu.
6. Dostępność komunikacyjna:
  - 1) bezpośrednio do dróg publicznych położonych na terenie planu lub poza jego granicami;
  - 2) pośrednio poprzez drogi wewnętrzne KDW do dróg publicznych położonych na terenie planu.

### §10

1. Teren oznaczony symbolem **1.ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) rów melioracyjny wraz z zielenią towarzyszącą;



- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70%;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie nie więcej niż 30% powierzchni terenu pod drogi piesze i rowerowe.

#### **§11**

1. Teren oznaczony symbolem **1.KD-S** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy ekspresowej**.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej.
3. Szerokość drogi – zgodnie z częścią graficzną.

#### **§12**

1. Tereny oznaczone symbolami od **1.KDD** do **7.KDD** przeznacza się pod **drogi publiczne klasy dojazdowej**.
2. Szerokość dróg – zgodnie z częścią graficzną.

#### **§13**

1. Tereny oznaczone symbolami **od 1.KDW do 33.KDW** przeznacza się pod **drogi wewnętrzne**.
2. Szerokość dróg wewnętrznych – zgodnie z częścią graficzną.

#### **§14**

1. Teren oznaczony symbolem **1.E** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną**.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%.

#### **§15**

1. Teren oznaczony symbolem **1.K** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną kanalizacyjną**.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%.

#### **§16**

1. Tereny oznaczone symbolami **R**, w tym 1.R, 2.R i 3.R przeznacza się pod **rolę**.

#### **§17**

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci położonych na terenie objętym planem lub poza jego granicami poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną - zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 3) zaopatrzenie w gaz indywidualnie lub z sieci położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu miejscowego poprzez budowę, przebudowę i

- rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z działalności usługowej rozwiązać indywidualnie:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej za zgodą zarządcy sieci, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych - poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę podłączanych obiektów,
    - b) w indywidualnych przemysłowych oczyszczalniach ścieków - lokalizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - z możliwością odprowadzenia ścieków oczyszczonych do sieci kanalizacji sanitarnej za zgodą zarządcy sieci, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
    - c) poprzez gromadzenie w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach - lokalizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - wraz z okresowym wywożeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
    - a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób niepowodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, niepowodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
    - b) z powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
      - do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu miejscowego,
      - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do zbiorników na wody opadowe lub roztopowe, wód i gruntów;
  - 8) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
  - 9) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością usługową w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
  - 10) ogrzewanie obiektów:
    - a) z sieci ciepłowniczej poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej o przekroju zapewniającym obsługę podłączanych obiektów,
    - b) indywidualnie ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

## **§17**

Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

## **§18**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości na terenach:

- 1) w wysokości 1% na terenach 5.MN, 7.MN, 25.MN i 27.MN w zasięgu określonym na załączniku nr 3, 12, 21 do uchwały nr 7/51/2003 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 11-06-2003 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 20 września 2003, poz. 1719);
- 2) w wysokości 1% na terenie 44.MN i 45.MN;
- 3) w wysokości 1% na terenach 1.MN, 1.U w zasięgu określonym na załączniku nr 1 do uchwały XXXV/198/2017 Rady Gminy Pysznica z dnia 20-09-2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 2 listopada 2017, poz. 3549);
- 4) w wysokości 30% na pozostałych terenach leżących poza zasięgiem uchwał, o których mowa w pkt 1 i 3.

**ROZDZIAŁ III.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§19**

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Pysznica.

**§20**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

*Przewodniczący*

*Rady Gminy w Pysznicy*