

**UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY PYSZNICA
z dnia 2024 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. 2024 poz. 609 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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 wersji wektorowej w układzie odniesienia 2000, stanowiąca integralną częścią uchwały i obowiązujący 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 planu 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) **ZN** - teren zieleni naturalnej, w tym **1.ZN, 2.ZN**;
- 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 34.KDw**;
- 9) **R** – teren rolniczy, w tym **1.R, 2.R, 3.R**;
- 10) **1.KE** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

§3

1. 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, pod warunkiem iż realizacja zamierzonej inwestycji nie klasyfikuje się jako

inwestycja, dla której wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 3) na terenach 7.U, 34.KDw, 17.MN oraz 1.KD-S dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 4) 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, ZN lokalizację ścieżek rowerowych.

§4

2. 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) przy zagospodarowaniu terenów 1.MN, 8.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 45.MN, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 6.KDD, 7.KDD, 20.KDw, 25.KDw i 26.KDw, należy uwzględnić położenie w obrębie stanowiska archeologicznego nr 21 w Pysznicy – punkt osadniczy z okresu neolitu oraz cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej i przeworskiej, na obszarze AZP 92-77,
- 5) położenie terenu w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej S74, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§5

1. 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) lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska tj.:
 - a) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - b) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - c) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji,
 - d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - e) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych,– w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakąkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) 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) tereny szpitali;
- 5) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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:
 - 1) budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) pozostałych budynkach: o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 100 m².
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) na terenach: 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
 - 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 niemieszkalnych: 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 niemieszkalnych: garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach;
 - 2) ustala się dla budynków mieszkalnych obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
 - 3) na działkach, dla których została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy budynki mieszkalne należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
 - 4) na działkach, dla których nie została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, należy:
 - a) lokalizować przynajmniej jeden budynek mieszkalny w pierwszej linii zabudowy w odległości nie większej niż 6 m od linii zabudowy od strony frontu działki (głównego wjazdu na działkę),
 - b) powyższy zapis nie dotyczy działek, które nie sąsiadują bezpośrednio z terenami KDD, KDw oraz drogami publicznymi położonymi poza granicami planu i bezpośrednio przylegającymi do granic planu lub też sąsiadują wyłącznie poprzez wyodrębnione działki lub ich części służące jako dojścia i dojazdy;
 - 5) budynki należy lokalizować prostopadle lub/i równolegle do wyznaczonego na rysunku planu „kierunku lokalizacji budynków” z możliwością odchylenia do 2⁰;
 - 6) 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**;
 - 7) na terenach 26.MN, 29.MN, 30.MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki;
 - 8) na terenach 1.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, dopuszcza się lokalizację budynków **niemieszkalnych** w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;

- 9) **minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:**
- a) na terenie 26.MN nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,5 powierzchni działki budowlanej,
 - 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 powierzchni działki budowlanej,
 - 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 powierzchni działki budowlanej,
 - d) na terenach 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1 powierzchni działki budowlanej;
- 10) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**
- a) na terenie 26.MN nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 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%;
- 11) **maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**
- 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%**;
- 12) **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 mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki;
- 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 30^0 i nie większym niż 45^0 ,
- b) 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 ;
- 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 20^0 i nie większym niż 45^0 ;
- 4) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
6. Cechy zabudowy budynków niemieszkalnych (gospodarczych, garażowych):
- 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 mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki;
- 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, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
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^2 powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.
8. **Dostępność komunikacyjna:**
- 1) bezpośrednio do dróg publicznych położonych na terenie planu oraz do dróg publicznych położonych poza granicami planu;
- 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.

§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 powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie 2.MW i 3.MW nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,2 powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 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 mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki 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 35^0 i nie większym niż 40^0 ;
 - 4) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
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 m² 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.

§8

1. Tereny oznaczone symbolami **od 1.U do 8.U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) na terenie 7.U dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w planie;
 - 2) ustala się dla budynków: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
 - 3) 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 2^0 ,
- 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 2^0 ,
- 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 2^0 ,
- 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 20^0 ,
- e) na terenie 4.U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) **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 powierzchni działki budowlanej,
 - b) 3.U - nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** na terenie:
 - a) 1.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 2.U - nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - c) 3.U - nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej
- 6) **maksymalny udział powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej 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%;
- 7) **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 30^0 ,
 - b) 4.U, 8.U - spadziste o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 ,
 - c) 5.U, 6.U, 7.U – dachy płaskie, spadziste o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 40^0 ,
 - d) pokrycie dachów spadzistych z zastosowaniem: blachy płaskiej, dachówki ceramicznej lub materiału dachówko - podobnego w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
 - e) 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. **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 40m² 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 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 prostopadle lub równoległe do linii zabudowy z możliwością odchylenia do 2⁰,
 - 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 powierzchni działki budowlanej,
 - f) **maksymalny udział powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 5%;
 - 3) na terenie 1.US zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
3. Cechy zabudowy budynków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 7 m mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki;
 - 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 45⁰.
4. **Miejsca do parkowania realizowane na terenie działki budowlanej jako otwarte lub zadaszone:** przynajmniej jedno stanowisko postojowe.
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.

§10

1. Tereny oznaczone symbolami **1.ZN** i **2.ZN** przeznacza się pod **zieleń naturalną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie nie więcej niż 30% powierzchni terenu pod ścieżki 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.KE** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną**.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej.

§15

1. Tereny oznaczone symbolami **R**, w tym 1.R, 2.R i 3.R przeznacza się pod **rolę**.
2. Dopuszcza się na terenie 1.R i 2.R lokalizację sieci elektroenergetycznej 110 kV doziemnej lub/i napowietrznej, pod warunkiem iż realizacja zamierzonej inwestycji nie klasyfikuje się jako inwestycja, dla której wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§16

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących sieci położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę 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 istniejących sieci wodociągowych położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 3) zaopatrzenie w gaz indywidualnie lub z istniejących sieci położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu 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 istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej za zgodą zarządcy sieci, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w indywidualnych przemysłowych oczyszczalniach ścieków 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 wraz z okresowym wywożeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej lub poprzez rozbudowę, budowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
 - b) 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,
 - c) z powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
 - poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu,
 - 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 włączenie do istniejącej sieci lub rozbudowę, budowę 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

Ustala się% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§19

W granicach obowiązywania załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała 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) uchwała IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090);

*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podborek”
Projekt do opiniowania i uzgodnień*

- 3) uchwała XXXV/198/2017 Rady Gminy Pysznica z dnia 20-09-2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 2 listopada 2017, poz. 3549).

§20

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Pysznica.

§21

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

Przewodniczący

Rady Gminy w Pysznicy