

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Jasna Polana 2” w Pysznicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze 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 ze 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. ze zm.

**Rada Gminy Pysznica
uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jasna Polana 2” w Pysznicy, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje cztery obszary położone w Pysznicy na wschód od ul. Wolności:
 - 1) obszar pierwszy o powierzchni około 2,66 ha, położony pomiędzy ul. Miłą i ul. Wolności;
 - 2) obszar drugi o powierzchni około 0,41 ha oraz obszar trzeci o powierzchni około 0,57 ha, położone po południowej stronie ul. Dębowej;
 - 3) obszar czwarty o powierzchni około 1,18 ha, położony po północnej stronie ul. Wrzosowej;
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna planu, 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 planu symbolami: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;

§3

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zachowanie wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie w otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

2. 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) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 3) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej lecz nie większej niż 0,05 ha, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

§4

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§5

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN **przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług biurowych i administracyjnych,
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) teren zieleni urządzonej,
 - f) teren infrastruktury technicznej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) w granicach terenu ustala się lokalizację obiektów, dla realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji związanej z przeznaczeniem uzupełniającym;
 - 2) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 4) lokalizacja budynków:
 - a) na terenie 1MN prostopadle lub równolegle do wschodniej linii rozgraniczającej terenu 1MN (granicy planu),
 - b) na terenie 2MN prostopadle lub równolegle do:
 - linii zabudowy,
 - wschodniej linii rozgraniczającej terenu 2MN (stanowiącej granicę planu),
 - c) na terenie 3MN prostopadle lub równolegle do:
 - do linii zabudowy,
 - wschodniej linii rozgraniczającej terenu 3MN (stanowiącej granicę planu),
 - zachodniej linii rozgraniczającej terenu 3MN (stanowiącej granicę planu),
 - d) na terenie 4MN i 5MN prostopadle lub równolegle do:
 - wschodniej linii rozgraniczającej terenu odpowiednio 4MN lub 5MN (stanowiącej granicę planu),
 - zachodniej linii rozgraniczającej terenu odpowiednio 4MN lub 5MN (stanowiącej granicę planu),
 - e) na terenie 6MN pod kątem 15⁰ do linii zabudowy zgodnie z ruchem zegara;

- f) we wszystkich przypadkach dopuszcza się odchylenie do 2°;
 - 5) przeznaczenie uzupełniające związana z usługami nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,8;
 - 9) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10 ha.
3. **Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:**
- 1) wysokość budynku nie większa niż 11 m;
 - 2) dach nad bryłą główną budynku spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 3) pokrycie dachowe nad bryłą główną budynku: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna, materiał dachówko – podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
 - 4) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 25 metrów;
 - 5) gabaryty budynku: do trzech kondygnacji nadziemnych.
4. **Cechy zabudowy budynków niemieszkalnych (usługowych, gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach):**
- 1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
 - 2) dach nad bryłą główną budynku spadzisty, nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 3) pokrycie dachowe nad bryłą główną budynku: blacha płaska (np. jak panele na rąbek, blacha na rąbek itp.), dachówka ceramiczna, materiał dachówko – podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
 - 4) gabaryty budynku: do dwóch kondygnacji nadziemnych.
5. **Miejsca do parkowania:** w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska postojowego na jeden budynek mieszkalny/lokal.
6. **Dostępność komunikacyjna:**
- 1) terenu 1MN bezpośrednio do drogi publicznej położonej po południowo-zachodniej stronie planu (ul. Wolności);
 - 2) terenu 2MN pośrednio do drogi publicznej położonej po południowo-zachodniej stronie planu (ul. Wolności) poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090) symbolami 7KDW, 8KDW oraz ciąg pieszo jezdny 11Kxj;
 - 3) terenu 3MN pośrednio do drogi publicznej położonej po południowo-zachodniej stronie planu (ul. Wolności) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090) symbolem 7KDW;
 - 4) terenu 4MN i 5MN pośrednio do drogi publicznej położonej po południowo-zachodniej stronie planu (ul. Wolności) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090) symbolem 4KDW;
 - 5) terenu 6MN pośrednio do drogi publicznej położonej po południowo-zachodniej stronie planu (ul. Wolności) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090) symbolem 2KDW.

§9

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, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej za zgodą zarządcy sieci, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych - 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 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,
 - dopuszcza się wykorzystanie powstałych na terenie wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych;
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością usługową w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 9) ogrzewanie obiektów: indywidualnie ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§10

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

ROZDZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§10

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Pysznica.

§11

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Pysznicy