

Uchwała
Rady Gminy Świlcza
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2018
w miejscowości Trzciana**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2018 w miejscowości Trzciana nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza, uchwalonego uchwałą Nr III/29/2002 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 grudnia 2002 r. (zmienionego uchwałami Rady Gminy Świlcza: Nr XIX/196/2008 z dnia 4 lipca 2008 r., Nr XLIV/404/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r., Nr XVIII/129/2012 z dnia 28 lutego 2012 r., Nr XXIV/190/2012 z dnia 27 lipca 2012 r., Nr XLIV/343/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XIX/123/2016 z dnia 7 marca 2016 r., Nr XXV/170/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r., Nr XLIX/340/2017 z dnia 23 października 2017 r. oraz Nr VI/56/2019 z dnia 25 lutego 2019 r.)

Rada Gminy Świlcza uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2018 w miejscowości Trzciana, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 27,7 ha, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonego jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 21° do 45°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustaloną niniejszym planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej, przy czym nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku,
- 4) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku zajęta przez rzut poziomy w jego obrysie zewnętrznym, pomnożoną przez liczbę kondygnacji;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 7) **usługach i zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granica zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych;
- 6) zlikwidowany odwiert gazowy poszukiwawczy „Trzciana – 1” wraz ze strefą wolną od zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U/MN, 2U/MN** – tereny zabudowy usługowej z lokalami mieszkalnymi;
- 3) **1R, 2R, 3R** – tereny rolnicze;
- 4) **1KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”;
- 5) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”.

§ 5. Dla realizacji celów publicznych ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDD, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego wraz z utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego całego obszaru objętego planem:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 4) zakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub obudowy,
- 6) w granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 1U/MN, 2U/MN obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojścia, place manewrowe, parkingi, garaże, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, remont i bieżącą konserwację;

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej;
- 3) dopuszcza się wymianę gruntu i zastąpienie utworów słabonośnych gruntami odpowiednimi do przeznaczenia terenu;
- 4) dla terenów położonych w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 oraz dla terenów położonych w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 zastosowanie mają ustalenia wynikające z przepisów ustanawiających ten obszar, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - a) ustala się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2 lit. b, § 17 pkt 2 lit. d i § 18 pkt 2 lit. b,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, modernizację oraz przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach terenów MN, U/MN i terenów dróg;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z nowoprojektowanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 100\text{ mm}$, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) ustala się budowę i przebudowę odcinków sieci kanalizacyjnej, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 100\text{ mm}$;
 - d) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków do stacji zlewnych lub oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się minimalną średnicę budowanych i przebudowywanych odcinków systemu kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż $\varnothing 100\text{ mm}$ dla odwodnienia projektowanych dróg;
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej, na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych oraz na sąsiednie działki;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) ustala się zasilanie gazem z gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - c) ustala się minimalną średnicę budowanych i przebudowywanych odcinków sieci gazowej nie mniejszą niż $\varnothing 32$ mm;
 - d) nakazuje się zachowanie strefy wolnej od zabudowy o promieniu 5m od zlikwidowanego odwiertu gazowego poszukiwawczego „Trzciana – 1”;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
 - b) ustala się docelowe skablowanie istniejących linii 15 kV i 0,4 kV,
 - c) ustala się rozbudowę systemu wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - d) w zasięgu strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokościach: 11,0 m od rzutu pionowego osi napowietrznej linii 15 kV (5,5 m po obu stronach osi linii) zakazuje się:
 - lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną,
 - lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - nasadzeń zieleni wysokiej,
 - e) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł dostarczania ciepła z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale nr LII/869/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa podkarpackiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obsługę zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami;
- 10) w zakresie melioracji dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku budowy i przebudowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim;

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi istniejące i projektowane, na które składają się droga zbiorcza 1KDZ oraz drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolami KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów o minimalnej szerokości 5,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U/MN;
- 3) ustala się zapewnienie miejsc postojowych na danej działce budowlanej;

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych w planie symbolami MN, U/MN – na danej działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- b) dla usług zlokalizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolem U/MN, MN – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej budynku, ,
- c) wśród miejsc do parkowania związanych z funkcją usługową, o których mowa w lit. b ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 0,75 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym także handel zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01,
 - e) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m, przy czym wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - nie większa niż 5 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejsza niż 4 m,
 - g) dachy wielospadowe,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - i) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 2KDD,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 1R,
- 6) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą usług nie większą niż 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- b) dla części terenu 1MN zlokalizowanej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych:
 - ustala się uwzględnienie przy ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych położenia w rejonie występowania słabonośnych gruntów i płytko zalegających wód gruntowych,
 - zakazuje się podpiwniczania,
 - ustala się wyniesienie parteru o 0,5m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD,
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** o powierzchni 5,44 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym także handel zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01,
 - e) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m, przy czym wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - nie większa niż 5 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejsza niż 4 m,
 - g) dachy wielospadowe,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - i) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 2KDD,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 3KDD,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 2R,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą usług nie większą niż 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- b) dla terenu 2MN, gdzie zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą techniczną nakazuje się stosowanie ustaleń wynikających z §9 pkt. 6 lit. d,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 3KDD,
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** o powierzchni 6,30 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym także handel zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01,
 - e) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m, przy czym wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - nie większa niż 5 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejsza niż 4 m,
 - g) dachy wielospadowe,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - i) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 3KDD,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 4KDD,
- 6) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą usług nie większą niż 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) dla części terenu 3MN zlokalizowanej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych:
 - ustala się uwzględnienie przy ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych położenia w rejonie występowania słabonośnych gruntów i płytko zalegających wód gruntowych,

- zakazuje się podpiwniczania,
 - ustala się wyniesienie parteru o 0,5m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 3KDD, 4KDD,
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** o powierzchni 0,15 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym także handlowa z lokalami mieszkalnymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01,
 - e) wysokość zabudowy - nie większa niż 12 m, przy czym wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - nie większa niż 5 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejsza niż 4 m,
 - g) dachy wielospadowe,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - i) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1R,
- 5) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji budynków,
 - b) dla części terenu 1U/MN zlokalizowanej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych:
 - ustala się uwzględnienie przy ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych położenia w rejonie występowania słabonośnych gruntów i płytko zalegających wód gruntowych,
 - zakazuje się podpiwniczania,
 - ustala się wyniesienie parteru o 0,5m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 1U/MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/MN** o powierzchni 0,96 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym także handlowa z lokalami mieszkalnymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01,
 - e) wysokość zabudowy - nie większa niż 10 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie mniejsza niż 4 m,
 - g) dachy wielospadowe,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - i) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie określenia linii zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDD;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 2KDD;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1R,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 3R,
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 5) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą lokali mieszkalnych nie większą niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub handlowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach usytuowanych w odległości większej niż 90 m od granicy z terenem 1KDD,
 - c) dla terenu 2U/MN, gdzie zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą techniczną nakazuje się stosowanie ustaleń wynikających z §9 pkt. 6 lit. d,
 - d) dla części terenu 2U/MN zlokalizowanej w oznaczonym na rysunku planu zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych:
 - ustala się uwzględnienie przy ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych położenia w rejonie występowania słabonośnych gruntów i płytko zalegających wód gruntowych,
 - zakazuje się podpiwniczania,
 - ustala się wyniesienie parteru o 0,5m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 2U/MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** o powierzchni 6,84 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne;

- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu ziemnym, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - c) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę terenu 1R z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ, 1KDD;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2R** o powierzchni 3,17 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) zakazuje się odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszcza się przebudowę, remont i konserwację istniejącej zabudowy,
 - d) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu ziemnym, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - e) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę terenu 2R z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3R** o powierzchni 0,06 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu ziemnym, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - c) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę terenu 3R z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** o powierzchni 1,99 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość terenu drogi 1KDZ w liniach rozgraniczających od 12,0 do 18,0 m, z lokalnym zawężeniem do szerokości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów z możliwością wprowadzenia nowych,
 - c) nakazuje się lokalizację rowów melioracyjnych oraz utrzymanie istniejących w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ;
- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni 0,36 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy „dojazdowa” jako część pasa drogowego drogi znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość terenu drogi 1KDD w liniach rozgraniczających od 6,0 do 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami do szerokości 13 m na połączeniach z drogą 1KDZ i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** o powierzchni 0,38 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość terenu drogi 2KDD w liniach rozgraniczających od 12,0 do 13,0 m z lokalnym poszerzeniem do szerokości 17 m na połączeniu z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** o powierzchni 0,49 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość terenu drogi 3KDD w liniach rozgraniczających od 12,0 do 13,0 m z lokalnym poszerzeniem do szerokości 17 m na połączeniu z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się lokalizację rowów melioracyjnych w liniach rozgraniczających drogi 3KDD;
- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** o powierzchni 0,75 ha:

- 1) ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość terenu drogi 4KDD w liniach rozgraniczających od 7,0 – 13,5 m z lokalnym poszerzeniem do szerokości 17 m na połączeniu z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się lokalizację rowów melioracyjnych oraz utrzymanie istniejących w liniach rozgraniczających drogi 4KDD;
- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świlcza.

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