

WÓJT GMINY ŚWILCZA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 3/2009  
W MIEJSCOWOŚCI TRZCIANA – CZ. I**

PROJEKT PLANU

WARSZAWA, SIERPIEŃ 2012

**Uchwała .....**  
**Rady Gminy Świlcza**  
**z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 3/2009  
w miejscowości Trzciana – cz. I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/313/2009 Rady Gminy Świlcza z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 3/2009 w miejscowości Trzciana, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza, uchwalonego uchwałą Nr III/29/2002 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 grudnia 2002r., z późniejszą zmianą uchwaloną uchwałą Nr XIX/196/2008 Rady Gminy Świlcza z dnia 4 lipca 2008r., Nr XLIV/404/2010 Rady Gminy Świlcza z dnia 28 czerwca 2010r., Nr XVIII/129/2012 Rady Gminy Świlcza z dnia 28 lutego 2012r.

**Rada Gminy Świlcza uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 3/2009 w miejscowości Trzciana – cz. I, 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 sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonego jako załączniki 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 kulturowego;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku;
- 4) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy, za wyjątkiem szyldu reklamowego;
- 5) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku zajęta przez rzut poziomy w jego obrysie zewnętrznym, pomnożoną przez liczbę kondygnacji;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 8) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe podające wyłącznie nazwę, dane adresowe i kontakt do firmy, której szyld reklamowy dotyczy;
- 9) **terenach chronionych akustycznie** – należy przez to rozumieć tereny o danym rodzaju przeznaczenia, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 10) **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, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć, które wymagają przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko;
- 12) **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;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, wyrażoną w procentach;

### §3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości;
- 5) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów;

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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z lokalami mieszkalnymi;
- 3) **Zn** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **KDL(p)** – tereny dróg lokalnych;
- 5) **KDD(g)** – tereny dróg dojazdowych.

### §5.

Dla realizacji celów publicznych ustala się:

tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL(p), KDD(g), 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 ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) nakaz stosowania 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) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

- 5) w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych:
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamy na budynkach mieszkalno - usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej elewacji budynku nie zajmie więcej niż 10% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamy na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie 0,5 m<sup>2</sup> oraz ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 1% powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane,
  - e) zakaz lokalizacji szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

#### **§7.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 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 granic;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4,0 m;
- 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich przebudowy i bieżącej konserwacji;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy.

#### **§8.**

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **§9.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) Nakazuje się zachowanie poziomu hałasu dla obszarów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) UMN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

- 2) ustala się gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Świlcza,
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) dla terenów położonych w granicy obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 oraz dla terenów położonych w strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 zastosowanie mają ustalenia wynikające z przepisów ustanawiających ten obszar, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

#### §10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:
  - a) budowę elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (istniejących i projektowanych),
  - b) dopuszczenie lokalizowania urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych,
  - c) dopuszczenie rozbudowy, modernizacji oraz przełożenia (w uzasadnionych przypadkach) istniejących sieci uzbrojenia,
  - d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) 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  $\varnothing 100$  mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
  - a) budowę i przebudowę odcinków sieci kanalizacyjnej, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 100$  mm;
  - b) możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w tym przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną i podłączenia jej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Świlcza- Kamyszyn,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) minimalną średnicę budowanych i przebudowywanych odcinków systemu kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż  $\varnothing 100$  mm dla odwodnienia projektowanych dróg;
  - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej, na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych oraz na sąsiednie działki;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) zasilanie gazem niskoprężnym transportowanym gazociągami wychodzącymi ze stacji redukcyjno – pomiarowej I i II stopnia usytuowanych w Dąbrowie,
  - c) ustala się minimalną średnicę budowanych i przebudowywanych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm;
  - d) nakaz zachowania strefy wolnej od zabudowy o promieniu 5m od odwiertu poszukiwawczego Trzciana – 9;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
  - b) docelowe skablowanie istniejących linii 15 kV i 0,4 kV,
  - c) rozbudowę systemu wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych i wewnątrzowych 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):
    - zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną,
    - zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - e) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła itd.,
  - f) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych, elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z alternatywnych nośników energii;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się obsługę zgodnie z gospodarką określoną w obowiązujących przepisach gminnych dot. utrzymania czystości i porządku w gminie i z przepisami z zakresu gospodarki odpadami;

10) w zakresie melioracji:

a) 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;

### §11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą drogi istniejące i projektowane, na które składają się droga lokalna, drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolami: KDL(p), KDD(g);
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego: 6,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, UMN;
- 3) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady zapewnienia miejsc postojowych na danej działce budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych w planie symbolami MN, UMN – 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 UMN, MN – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, w tym minimum 4% wszystkich miejsc postojowych, jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe,
- 5) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: Zn.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

### §12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 1,34 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,



- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) wysokość budynków do 10 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
  - f) dachy wielospadowe,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
- a) maksymalna powierzchnia całkowita usług – 30% powierzchni całkowitej budzunku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m,
  - c) kąt położenia nowowydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL(p),
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 02KDD(g);
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszczenie ich wycofania nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,5 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
  - e) elewacje oraz pokrycie dachowe zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w § 6;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 9) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego na działce budowlanej,
  - b) dla terenu 1MN, gdzie zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą techniczną nakaz stosowania ustaleń wynikających z §10, pkt.6,
  - c) dla terenu 1MN zlokalizowanego w zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych, zakaz podpiwniczania oraz obowiązek podwyższonego parteru o 0,5m;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 01MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL(p), 02KDD(g),
- 12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nakaz stosowania ustaleń zawartych w §11;
- 13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### §13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** o powierzchni 5,46 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) wysokość budynków do 10 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
  - f) dachy wielospadowe,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
  - a) maksymalna powierzchnia całkowita usług – 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym;

- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;
  - c) kąt położenia nowowydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL(p),
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 02KDD(g), 03KDD(g);
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - c) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszczenie ich wycofania nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
  - d) wysokość ogrodzeń do 1,5 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
  - f) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
  - g) elewacje oraz pokrycie dachowe zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w § 6;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 8) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego na działce budowlanej,
  - b) dla terenu 2MN, gdzie zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą techniczną nakaz stosowania ustaleń wynikających z §10, pkt.6,
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL(p), 02KDD(g), 03KDD(g),
- 11) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nakaz stosowania ustaleń zawartych w §11;
- 12) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

#### §14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** o powierzchni 2,38 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 1) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) wysokość budynków do 10 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
  - f) dachy wielospadowe,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
  - a) maksymalna powierzchnia całkowita usług – 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
  - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;
  - c) kąt położenia nowowydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL(p),
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 03KDD(g), 04KDD(g), 05KDD(g),
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszczenie ich wycofania nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku

- konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
- b) wysokość ogrodzeń do 1,5 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
  - e) elewacje oraz pokrycie dachowe zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w § 6;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 9) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego na działce budowlanej,
  - b) dla terenu 3MN zlokalizowanego w zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych, zakaz podpiwniczania oraz obowiązek podwyższonego parteru o 0,5m;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL(p), 03KDD(g), 04KDD(g), 05KDD(g),
- 12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nakaz stosowania ustaleń zawartych w §11;
- 13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

#### §15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** o powierzchni 3,80 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) wysokość budynków do 10 m,

- e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
  - f) dachy wielospadowe,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
- a) maksymalna powierzchnia całkowita usług – 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;
  - c) kąt położenia nowowydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL(p),
  - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 04KDD(g), 05KDD(g);
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszczenie ich wycofania nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,5 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
  - e) elewacje oraz pokrycie dachowe zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w § 6;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 9) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego na działce budowlanej,

- b) dla terenu 4MN zlokalizowanego w zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych, zakaz podpiwniczania oraz obowiązek podwyższonego parteru o 0,5m;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL(p), 04KDD(g), 05KDD(g),
- 12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nakaz stosowania ustaleń zawartych w §11;
- 13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### §16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z lokalami mieszkalnymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8,
  - d) wysokość budynków do 12 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
  - f) dachy wielospadowe,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu);
- 3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) dla terenu 1UMN powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 25,0 m,
  - c) kąt położenia nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL(p);

- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszczenie ich wycofania nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (itp. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
  - b) wysokość ogrodzeń do 1,5 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia;
  - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
  - e) elewacje oraz pokrycie dachowe zgodnie z ustaleniami obowiązującymi w § 6;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 7) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego na działce budowlanej,
  - b) lokalizację lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji budynków,
  - c) dla terenu 1UMN zlokalizowanego w zasięgu obszaru o słabonośnych gruntach i płytko zalegających wodach gruntowych, zakaz podpiwniczania oraz obowiązek podwyższonego parteru o 0,5m;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 1UMN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDL(p);
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nakaz stosowania ustaleń zawartych w §11;
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### §17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** o powierzchni 7,32 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń nieurządzona - zielone użytki rolne;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury,



- d) zakaz grodzenia terenu,
- e) dopuszczenie lokalizacji zadrzewień śródpolnych;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDL(p), 01KDD(g), 02KDD(g);
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### §18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2Zn** o powierzchni 3,16 ha ustala się:

- 6) przeznaczenie – zieleń nieurzędzona - zielone użytki rolne;
- 7) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - b) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - c) możliwość przebudowy, remontu i konserwacji istniejącej zabudowy,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% terenu,
  - e) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury,
  - f) zakaz grodzenia terenu,
  - g) dopuszczenie lokalizacji zadrzewień śródpolnych;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego nakaz stosowania ustaleń zawartych w § 9;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - b) obsługę terenu 2Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD(g);
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### §19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL(p)** o powierzchni 1,99 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy lokalnej (istniejąca);
- 1) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11;
  - b) szerokość terenu drogi 01KDL(p) w liniach rozgraniczających od 12,0 do 18, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów z możliwością wprowadzenia nowych,
  - d) nakaz realizacji oraz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych w liniach rozgraniczających drogi 01KDL(p);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 3) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

### §20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDD(g)** o powierzchni 0,35 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy dojazdowej (istniejąca);
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11,
  - b) szerokość terenu drogi 01KDD(g) w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

### §21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02KDD(g)** o powierzchni 0,38 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy dojazdowej (istniejąca);
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11;
  - b) szerokość terenu drogi 02KDD(g) w liniach rozgraniczających od 12,0 do 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- 3) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wartości nieruchomości w wysokości 1%.

#### §22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03KDD(g)** o powierzchni 0,49 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy dojazdowej (istniejąca);
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11,
  - b) szerokość terenu drogi 03KDD(g) w liniach rozgraniczających 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nakaz realizacji rowów melioracyjnych w liniach rozgraniczających drogi 03KDD(g);
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

#### §23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04KDD(g)** o powierzchni 0,76 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy dojazdowej (istniejąca);
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11,
  - b) szerokość terenu drogi 04KDD(g) w liniach rozgraniczających 10, 0 – 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nakaz realizacji oraz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych w liniach rozgraniczających drogi 04KDD(g);
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

#### **§24.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05KDD(g)** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga klasy dojazdowej (projektowana);
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakaz stosowania ustaleń wynikających z §11,
  - b) szerokość terenu drogi 05 KDD(g) w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zaleca się realizację rowów melioracyjnych w liniach rozgraniczających drogi 05KDD(g);
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej nakaz stosowania ustaleń zawartych w §10;
- 4) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

#### **§25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świlcza.

#### **§26.**

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