RADA GMINY
Komańcza

UCHWAŁA Nr IV / 30 / 2003
RADY GMINY KOMAŃCZA
z dnia 18 marca 2003 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Rzepedź o nazwie „R Z E P E D Ź I"

Na podstawie :

- art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.),
- oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139– z późn. zm.).

RADA GMINY KOMAŃCZA
uchwala co następuje:

§ 1

uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Rzepedź o nazwie „RZEPEDŹ I" o pow. 60,00 ha

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje część wsi Rzepedź w dolinie potoku przy zachodniej jej granicy, i obejmuje działki nr 3/19 i3/22 graniczące od południa z drogą gminną nr 003, od zachodu, północy i częściowo wschodu z gruntami leśnymi ALP, oraz z gruntami rolnymi prywatnymi.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w granicach opracowania ; w zakresie lini rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone symbolami w objaśnieniach i linii zabudowy.
4. Za zgodne z rysunkiem planu uznaje się wyznaczenie :
   - miejsc urządzeń i tras urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wg szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
   - dodatkowych dojazdów od dróg publicznych do działek budowlanych.
5. Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest :
   1/ Obszar mieszkalno-usługowy - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNu** (§4).
   2/ Obszar gospodarstw agroturystycznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **MRT**(§5).
   3/ Obszar usług turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**(§6)
   4/ Obszar usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **AUC**.(§7)
   5/ Obszar istniejących lasów - oznaczony na rysunku planu symbolem **Ls** (§8)
   6/ Obszar zadrzewień - oznaczony na rysunku planu symbolem **Lz** (§8)
   7/ Obszar zieleni nie urządzonej z możliwością dolesień – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/Ls** (§9)
   8/ Obszar zieleni nie urządzonej z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/US.** (§10)
   9/ Obszar użytków rolnych z ograniczonym prawem zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **RO.** (§11)
   10/ Obszar użytków rolnych bez prawa zabudowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **R.** (§12)
   11/ Obszar komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem :
   - drogi **KD1, KD2,** (§13)
   - parkingi **KS.** (§14)

   12/ Obszar urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczony na rysunku planu symbolem :
   - **NO** oczyszczalnia ścieków (§15)

   13/ Obszar wód - oznaczony na rysunku planu symbolem **W.** (§16)

2. **Cały obszar objęty planem leży we Obszarze Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego i podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów w sprawie utworzenia tego obszaru.**

3. **Na całym obszarze opracowania nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.**

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4

1. **Wyznacza się obszar mieszkalno-usługowy** - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNu** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokim standardzie estetycznym z obiektami usług z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii i itp.

2. **Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi funkcji usługowej (w wypadku lokalizacji na działce w/w funkcji).**

3. **Na obszarze MNu dopuszcza się :**
   1/ lokalizację garaży dla obsługi funkcji podstawowej,
   2/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3/ lokalizację zieleni urządzonej (w tym krzewów i drzew),
   4/ łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową.

4. **Na obszarze MNu nie dopuszcza się:**
   1/ lokalizacji zabudowy zagrodowej,
   2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).

5. **Budynki i budowle wymienione w ust. 1 - 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§ 5

1. **Wyznacza się obszar gospodarstw agroturystycznych** - oznaczony na rysunku planu symbolem **MRT** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę zagrodową z funkcją usług turystyki o wysokim standardzie estetycznym.

2. **Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe dla obsługi funkcji usług turystykij (w wypadku lokalizacji na działce w/w funkcji).**

3. **Na obszarze MRT dopuszcza się** :
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2/ lokalizację zieleni rekreacyjnej i małych urządzeń sportowych,
   3/ użytkowanie rolnicze.

4. **Na obszarze MRT nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy),
   2/ lokalizacji budownictwa letniskowego indywidualnego,

5. **Budynki i budowle wymienione w pkt 1 - 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§6

1. **Wyznacza się obszar usług turystyki** – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi turystyki całorocznej (zajazdy, hotele, pensjonaty, domy noclegowe, schroniska młodzieżowe, itp.) o wysokim standardzie estetycznym.

2. **Nakazuje się lokalizację w granicach własnych działek miejsc postojowych dla obsługi funkcji podstawowej w ilości do niej dostosowanej, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.**

3. **Na obszarze UT dopuszcza się :**
   1/ lokalizacje funkcji mieszkaniowej na poddaszu budynków,
   2/ lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3/ lokalizację garaży dla obsługi funkcji podstawowej

4/ lokalizację zieleni rekreacyjnej i małych urządzeń sportowych.

4. **Na obszarze UT nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji budownictwa letniskowego indywidualnego,
   2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).

5. **Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 3 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§7

1. **Wyznacza się obszar usług** – oznaczony na rysunku planu symbolem **AUC** – z przeznaczeniem terenu pod usługi administracji, handlu, gastronomii, zdrowia, hotelarstwa, turystyki i inne w centrach i na działkach wydzielonych; związanych z rekreacją i wypoczynkiem o wysokim standardzie estetycznym, wraz z zielenią urządzoną z obowiązkiem wyznaczenia miejsc postojowych w granicach własnej działki, w ilości dostosowanej do rodzaju funkcji.

2. **Nakazuje się lokalizację w ramach własnej działki minimum 2 miejsc postojowych dla obsługi funkcji własnej, oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników związanych z funkcją obiektu, nie mniej niż:**
   gastronomia - 20 m. p. na 100 m^2 pow. użytkowej.
   handel - 50 m. p. na 1000 m^2 pow. użytkowej.

3. **Na obszarze AUC dopuszcza się** :
   1/ wbudowanie w usługi mieszkań o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni usług,
   2/ lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
   3/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy),

4. **Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w §17.**

§8

1. **Utrzymuje się obszar istniejących lasów i zadrzewień** - oznaczony na rysunku planu symbolami:
   Ls - z podstawowym przeznaczeniem terenu jako lasy,
   Lz - z podstawowym przeznaczeniem terenu jako zadrzewienia nadrzeczne i śródpolne
   z możliwością uzupełnienia zadrzewień

2. **Na obszarze Ls i Lz dopuszcza się :**
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w wypadku braku możliwości zlokalizowania ich na terenach sąsiednich.
   2/ cięcia sanitarne,
   3/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych.

3. **Na obszarze Ls nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji budynków,
   2/ lokalizacji budynków i budowli tymczasowych,
   3/ zrębu zupełnego.

§9

1. **Wyznacza się obszar zieleni nie urządzonej z możliwością dolesień** – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/Ls** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń nie urządzoną.

2. **Na obszarze ZN/Ls dopuszcza się :**
   1/ dolesienia,
   2/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych.

3. **Na obszarze ZN/Ls nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji budynków ,
   2/ lokalizacji budynków i urządzeń tymczasowych.

§ 10

1. **Wyznacza się obszar zieleni nie urządzonej z ograniczonym prawem zabudowy** – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/US** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń nie urządzoną, z możliwością docelowego przeznaczenia terenu pod usługi sportu i rekreacji.

2. **Na obszarze ZN/US dopuszcza się:**
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2/ lokalizację budynków i budowli zaplecza technicznego i socjalnego dla terenów sportowo – rekreacyjnych, wraz z handlem i gastronomią,
   3/ lokalizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
   4/ lokalizację miejsc postojowych dla obsługi funkcji własnych (min. 2 miejsca postojowe).
   5/ lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych i szlaków turystycznych,
   6/ lokalizację zadrzewień i zakrzewień,
   7/ dotychczasowe użytkowanie terenu.

3. **Na obszarze ZN/US nie dopuszcza się:**
   1/ lokalizacji budynków mieszkalnych,
   2/ lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów na okres budowy).

4. **Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§11

1. **Utrzymuje się obszar gruntów rolnych z ograniczonym prawem zabudowy** – oznaczony na rysunku planu symbolem **RO** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod uprawy użytki rolne, plantacje i z możliwością przeznaczenia części terenu pod budynki związane z funkcją podstawową.

2. **Na obszarze RO dopuszcza się:**
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zakazem rozwiązań na

powietrznych i naziemnych,
2/ lokalizację budynków i budowli gospodarczych (stajnie, obory itp.), składowych i zaplecza technicznego (stodoły, wozownie, maneże itp.)
3/ lokalizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
4/ lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
5/ lokalizację niezbędnych dróg dojazdowych i tras: ścieżek spacerowych, rowerowych i szlaków turystycznych ,
6/ lokalizację miejsc widokowych urządzonych z miejscami do odpoczynku ,
7/ dotychczasowe użytkowanie terenu.

3. **Na obszarze RO nie dopuszcza się:**
1/ lokalizacji budynków i budowli nie wymienionych w ust. 1 i 2,
2/ lokalizacji budynków i budowli tymczasowych,
3/ lokalizacji zieleni wysokiej ograniczającej widoczność,
4/ wszelkich działań niszczących i degradujących teren.

4. **Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§12

1. **Utrzymuje się obszar gruntów rolnych bez prawa zabudowy kubaturowej** - oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** – z podstawowym przeznaczeniem terenu na uprawy, użytki rolne, plantacje.

2. **Na obszarze R dopuszcza się:**
1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2/ lokalizację ujęć wody,
3/ lokalizację sezonowych urządzeń związanych ze sportami zimowymi,
4/ lokalizację niezbędnych dróg dojazdowych i tras: ścieżek spacerowych, rowerowych i szlaków turystycznych ,
5/ lokalizację miejsc widokowych urządzonych z miejscami do odpoczynku ,

3. **Na obszarze R nie dopuszcza się:**
1/ lokalizacji zieleni wysokiej ograniczającej widoczność,
2/ wszelkich działań niszczących i degradujących teren.

§13

1. **Wyznacza się obszar komunikacji** – oznaczony na rysunku planu symbolami **KD1, KD2** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod komunikację kołową o następujących parametrach dla istniejących i projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
1/ **KD1** - istniejące i projektowane drogi dojazdowe,
szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m,
szerokość jezdni: 5 m,
linia zabudowy: 15 m od krawędzi jezdni,
zjazdów indywidualnych do drogi nie ogranicza się,
2/ **KD2** - istniejące i projektowane ciągi pieszo jezdne,
szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8 m,

szerokość pasa pieszo-jezdnego: min. 5 m,
linia zabudowy: 8 m od krawędzi pasa pieszo-jezdnego.

2. **Na obszarze KD1 i KD2 dopuszcza się**:
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez naruszania elementów technicznych ulicy i zmniejszenia wartości użytecznej drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu,
   2/ wyznaczanie ścieżek rowerowych.

§14

1. **Wyznacza się obszar komunikacji** – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod projektowane miejsca postojowe i parkingi.

2. **Na obszarze KS dopuszcza się :**
   1/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2/ lokalizację niezbędnych obiektów kubaturowych dla parkingów strzeżonych.

3. **Na obszarze KS nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji obiektów kubaturowych nie wymienionych w pkt 1 i 2,
   2/ lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. **Budynki i budowle wymienione w ust. 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§15

1. **Wyznacza się obszar urządzeń infrastruktury technicznej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **NO** – z podstawowym przeznaczeniem terenu na projektowane urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków.

2. **Dopuszcza się :**
   1/ lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
   2/ lokalizacje niezbędnych obiektów kubaturowych dla danego urządzenia.

3. **Nie dopuszcza się :**
   1/ lokalizacji obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1 i 2.

4. **Budynki i budowle wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane wyłącznie zgodnie z zasadami określonymi w § 17.**

§16

1. **Utrzymuje się obszar wód** – oznaczony na rysunku planu symbolem **W** – z podstawowym przeznaczeniem terenu pod potoki i cieki.

2. **Na obszarze W dopuszcza się :**
   1/ lokalizację kładek i mostków,
   2/ remonty i regulacje zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. **Na obszarze W nie dopuszcza się :**
   1/ zanieczyszczania wód, w tym odprowadzania nie oczyszczonych ścieków.

4. **Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do brzegów potoków i cieków - min. 15 m.**

§ 17

1. **Ustala się dla terenu objętego niniejszym planem następujące zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :**
   1/ podłączenie komunikacyjne terenu do dróg dojazdowych w granicach i poza granicami opracowania,
   2/ obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu i §13,
   3/ obowiązujące linie zabudowy od istniejących poza granicami opracowania dróg dojazdowych min 15 m od krawędzi jezdni (17,5 m od osi drogi),
   4/ w wypadku wewnętrznego podziału terenu MNu na kilka działek, ciąg pieszo-jezdny do nich winien mieć parametry :
      - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m
      - szerokość jezdni nie mniej niż 3,5 m
      - linie zabudowy – 8 m od krawężnika jezdni,
   5/ powierzchnia nowotworzonych działek nie mniejsza niż 10 arów (górnej granicy powierzchni nie ustala się),
   6/ tereny zieleni urządzonej w granicach działki powinny stanowić minimum 50% jej powierzchni,
   7/ dla budynków nowych dopuszczalna wysokość – max.12 m mierzona od najniższego poziomu gruntu przylegającego do budynku, do poziomu szczytu dachu (dotyczy to również wież i wieżyczek),
   8/ dopuszcza się max. 1kondygnację nadziemną i poddasze użytkowe w stromym dachu dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
   9/ nowe budynki winny mieć poziome bryły, gdzie proporcje maksymalnej wysokości budynku do jego szerokości nie przekroczą stosunku 1 : 1,
   10/ tynki winny być białe i z odcieniami popielato-beżowymi, drewno w kolorach naturalnych, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach brązowych lub ciemnobrązowych, a cokoły i podmurówki wykończone materiałami w kolorach neutralnych,
   11/ zaopatrzenie w wodę ze studni kopanych lub wierconych w oparciu o rozwiązania indywidualne, grupowe,
   12/ teren z indywidualnym unieszkodliwianiem ścieków – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków własnych, lub grupowych,
   13/ na obszarze usług ujęcie i oczyszczenie wód opadowych, w tym z powierzchni komunikacyjnych, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
   14/ ujęcie wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i docelowo odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
   15/ w zakresie odpadów komunalnych : gromadzenie w szczelnych pojemnikach i usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie gminy,
   16/ w zakresie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności: gromanie w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, i usuwanie na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,

17/ w zakresie elektroenergetyki – zasilanie z sieci podłączeniami kablowymi na warunkach określonych przez administratora sieci,

18/ na wyznaczonych na rysunku planu terenach w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej linii energetycznej 110 kV nie dopuszcza się lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi. Pozostałe budynki mogą być lokalizowane na warunkach określonych przez administratora sieci.

19/ w zakresie ciepłownictwa - ogrzewanie budynków na bazie rozwiązań indywidualnych, na paliwo ekologicznie czyste, nie zanieczyszczające powietrza (zalecane wykorzystanie energii słonecznej),

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 18

Jeżeli wartość nieruchomości wzr4ośnie w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ Rzepedź I", a właściciel zbywa tę nieruchomość to Wójt Gminy Komańcza pobierze jednorazową opłatę dla obszarów: Mnu, AUC, UT, MRT w wysokości - 30% wzrostu wartości nieruchomości; dla pozostałych obszarów – 0%.

§ 19

W obszarze objętym opracowaniem MPZP „RZEPEDŹ I" określonym w § 2 niniejszej Uchwały - tracą moc ustalenia :

- **Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komańcza, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/26/94 Rady Gminy w Komańczy z dnia 09.12.1994 r. (opublikowaną w Dz.U. Woj. Krośnieńskiego Nr 24 poz.193 z dnia 14 grudnia 1994 r.).**

§ 20

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 21

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komańcza

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komańcza
Antoni Gruba