Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego przy ul. Grunwaldzkiej w Strzyżowie

Plan uchwalony uchwałą Nr XXIX/270/09
Rady Miejskiej w Strzyżowie
z dnia 30 kwietnia 2009 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Podkarpackiego
Nr 40 z dnia 12 czerwca 2009 r. poz. 1155

UCHWAŁA NR XXIX/270/09
RADY MIEJSKIEJ w STRZYŻOWIE
z dnia 30 kwietnia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Grunwaldzkiej w Strzyżowie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami),

Rada Miejska w Strzyżowie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzyżów" uchwalonego przez Radę Miejską Strzyżów uchwałą Nr XXXVI/291/01 z dnia 13 grudnia 2001r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Grunwaldzkiej w Strzyżowie, zwany w dalszej części uchwały „planem".
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 17,65ha, położony na wschód od drogi wojewódzkiej (ul. Mostowa) pomiędzy terenami kolejowymi i rzeką Wisłok.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały,
   2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) **linie rozgraniczające** – linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
   2) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
   3) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
   4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),
   5) **usługi** – wszelkie obiekty budowlane w całości lub w części służące do działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
   6) **orientacyjne linie podziału terenów na działki budowlane** – granice działek uzyskanych w wyniku scalenia lub podziału nieruchomości, których przebieg może być korygowany zgodnie z ustaleniami planu
   7) **tereny naturalnej zieleni nieurządzonej** – tereny zieleni miejskiej, które ukształtowały się w wyniku naturalnej sukcesji przyrodniczej czy sporadycznym działaniu człowieka, a nie wskutek kompleksowego, planowanego i celowego działania człowieka, z możliwością ich biologicznego wzbogacania,

8) **zieleń izolacyjna** – utworzone i zakomponowane przez człowieka pasy, strefy, szpalery lub żywopłoty zieleni niskiej, średniej lub wysokiej, których podstawowym celem jest tworzenie barier roślinnych ograniczających, minimalizujących lub całkowicie likwidujących szkodliwe oddziaływania na środowisko użytkowania terenów,
9) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy, rozporządzenia oraz obowiązujące normy,
10) **zachowanie** – utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, unowocześnienia, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) istniejący podział działek – do zachowania.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:
   1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
   4) **ZP,U** – teren zieleni urządzonej i usług;
   5) **ZP,US** – teren zieleni urządzonej oraz teren sportu i rekreacji;
   6) **ZO** – teren naturalnej zieleni nieurządzonej;
   7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
   8) **K** – teren urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;
   9) **E** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
   10) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
   11) **KD-Z** – tereny dróg publicznych - zbiorczych
   12) **KD-L** – tereny dróg publicznych - lokalnych
   13) **KD-D** – tereny dróg publicznych - dojazdowych
   14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
   15) **KX** – ciągi piesze
2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.
4. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg.

Rozdział II
Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

§ 5

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się zasady w zakresie:
1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

3) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 6

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

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obligatoryjne i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę oraz zdrowie i życie ludzi;
2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
4) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi:
   a) w terenach oznaczonych symbolem MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) w terenach oznaczonych symbolem MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   c) w terenach oznaczonych symbolem ZP,US dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

§ 7

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

1) na terenach dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KX:
   a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
   b) możliwość lokalizacji poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury, zieleni urządzonej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
   c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu; ogrodzenia powinny być ażurowe, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
2) na terenach zieleni urządzonej możliwość lokalizacji:
   a) urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej,
   b) elementów małej architektury w tym oświetlenia ulicznego,
   c) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

oraz urządzeń związane z budową zabezpieczeń przeciwpowodziowych na rzece Wisłok.

§ 8

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dopuszcza się na wszystkich terenach wyznaczonych w planie dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania tego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN plan dopuszcza możliwość scalania i podziału działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając:

1) układ dla nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym; dopuszcza się zmianę usytuowania w sytuacji kiedy podyktowane jest to stanem istniejącym.
2) wielkość wydzielanych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
   a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m^2 dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   b) front nowo wydzielanej działki budowlanej musi mieć szerokość min 20m;

§ 9

W zakresie **zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru „Grunwaldzka" tworzą drogi publiczne klasy:
   a) zbiorczej (KD-Z),
   b) lokalnej (KD-L),
   c) dojazdowych (KD-D),
   oraz drogi wewnętrzne (KDW),
2) w przekroju drogowym dróg publicznych należy uwzględnić poprzez materiałowe uformowanie nawierzchni:
   a) jezdnię;
   b) chodniki – obustronne lub jednostronne;
   c) ścieżkę rowerową;
   d) miejsca postojowe;
   e) ciągi zieleni – trawniki, komponowane założenia zieleni;
3) ustala się ogólne warunki zaspakajania potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
   a) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi;
   b) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 10

W zakresie **zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz gaz, jak również odprowadzanie ścieków i wód opadowych odbywać się będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
   a) tereny zabudowy należy wyposażyć w zbiorczy system wodociągowy, zaopatrujący sieć z ujęć wód poza granicami planu,
   b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej DN110, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, przebiegającego od strony terenów kolei i ulicy Grunwaldzkiej przez tereny oznaczone na rysunku planu KD-Z 01, MN-2, KD-L 02, MW-1 i ZI do rzeki Wisłok,
3) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
   a) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, w szczególności:
   - do istniejącego kanału sanitarnego DN 250, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Z 01, MN-1, KD-L 04,
   - do istniejącego kanału sanitarnego DN 800, w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-5; ZP,US; KS-4; KD-D 08; KS-3;
   b) wody opadowe z terenów utwardzonych dróg publicznych będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi, odprowadzane do rzeki Wisłok,
   c) odprowadzanie wód opadowych na pozostałych terenach będzie następować bezpośrednio do gruntu,
4) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej, liniami kablowymi średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie;
b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, np. foto-baterie;
c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem; w ramach remontów zastępowanie podziemnymi sieciami kablowymi;
d) ustala się możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych niewskazywanych na rysunku planu, ewentualne wnętrzowe stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach o powierzchni gruntu pod stacje do $80m^2$, w miejscach umożliwiających dogodny dojazd dla sprzętu ciężkiego;

5) Ustala się następujące zasady ogólne dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem energii elektrycznej, gazu, węgla i oleju niskosiarkowego, oraz odnawialnych źródeł energii (np. pompy wodne, foto-baterie);
b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej DN50, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, przebiegającej przez tereny oznaczone na rysunku planu KD-Z 01, MN-2, MN-3, MN-4, KD-L 06 MW-1
6) Ustala się rozbudowę lub budowę sieci telekomunikacyjnej;
7) Ustala się ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
a) gromadzenie odpadów komunalnych, w szczelnych pojemnikach na własnej działce dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz w przeznaczonych do tego celu miejscach dla terenów oznaczonych symbolem MW,
b) odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w mieście,
8) Przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej w pasach ciągów komunikacyjnych, określonych liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru planu, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
9) Odległości obiektów budowlanych, urządzeń, ogrodzeń oraz sposobów zagospodarowania terenu w strefach technicznych infrastruktury – według obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż ciągi komunikacyjne, pod warunkiem, że przebieg tych sieci nie uniemożliwi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych terenów, zawartymi w niniejszej uchwale;

§ 11

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania** ustala się:
1) do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
2) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§ 12

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami
MW–1 o powierzchni terenu (ha): 0,7360;
MW–2 o powierzchni terenu (ha): 1,0152;
MW–3 o powierzchni terenu (ha): 1,4690;
ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
b) dopuszczalne:
- usługi w ramach budynków mieszkalnych,
- obiekty małej architektury,
- drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,

- urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną,
- sieci uzbrojenia technicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek – 10%;
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
   d) liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej nie większa niż 4;
   e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu 16m;
   f) dachy - płaskie i dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, oraz dach polski łamany;
   g) pokrycie dla dachów spadzistych: dachówka, blachodachówka;
   h) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych;
   i) zakazuje się wykonywania ogrodzeń działki z przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego po linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
   a) warunki komunikacyjne:
      - ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych KD-L 02, KD-L 06, KD-D 07 i KD-D 08 zgodnie z rysunkiem planu;
   b) warunki parkingowe:
      - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, przy uwzględnieniu miejsc garażowych znajdujących się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KS;
      - ustala się dodatkowo minimum jedno miejsca parkingowe na każde 40m^2 powierzchni przeznaczonej pod usługi.
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%;

§ 13

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami
MN-1 o powierzchni terenu (ha): 2,5252;
MN-2 o powierzchni terenu (ha): 1,2936;
MN-3 o powierzchni terenu (ha): 0,1488
MN-4 o powierzchni terenu (ha): 1,1658;
MN-5 o powierzchni terenu (ha): 0,4896;
MN-6 o powierzchni terenu (ha): 0,7920;
ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) dopuszczalne:
   - usługi w ramach budynków mieszkalnych;
   - budynki gospodarcze i garaże,
   - obiekty małej architektury,
   - drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
   - urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną,
   - sieci uzbrojenia technicznego;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej;
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
   d) liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym;
   e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu 10m, przy czym główna kalenica dachu usytuowana równoległe do frontu działki;

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu (w przypadku dachów spadzistych) – 5m;
g) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
h) pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont;
i) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych;
j) zakazuje się wykonywania ogrodzeń działki z przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) warunki komunikacyjne:
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-1 z dróg publicznych KD-L 01, KD L 03, KD-L 04, KD-L 05 oraz drogi KDW 09, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-2 z dróg publicznych KD-L 01, KD L 05, KD-L 06 oraz drogi KDW 10, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-3 z dróg publicznych KD-L 06, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-4 z dróg publicznych KD-L 04, KD L 05, KD-L 06 oraz drogi KDW 10, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-5 z dróg KD-L 04 i KDW 11, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN-6 z dróg publicznych KD-L 04, KD-L 06, oraz drogi KDW 11, zgodnie z rysunkiem planu;

b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- ustala się dodatkowo jedno miejsce parkingowe na każde 40m^2 powierzchni przeznaczonej na usługi nieuciążliwe,

4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 15%;

§ 14

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonej na rysunku planu symbolem
ZP o powierzchni terenu (ha): 0,5400
ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń urządzona;
b) dopuszczalne – urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia technicznego;

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury towarzyszących ciągom komunikacyjnym;
b) nie dopuszcza się realizacji utwardzonych ciągów pieszych;
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu;
d) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną o charakterze swobodnym, naturalnym;
e) zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu;
f) zabrania się grodzenia terenu;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele zieleni urządzonej po linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się komunikację z drogi publicznej KD L 06 (ul. Grunwaldzka) oraz terenu oznaczonego symbolem MW-3 zgodnie z rysunkiem planu;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 15

Dla **terenu zieleni urządzonej i usług** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP,U** o powierzchni terenu (ha): 0,9870
ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zieleń urządzona i usługi gastronomii;
   b) dopuszczalne:
   - usługi związane z obsługą sportów wodnych,
   - obiekty małej architektury,
   - ścieżka rowerowa;
   - drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
   - urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia technicznego;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zachowanie istniejącej zieleni niskiej i wysokiej związanej z warunkami siedliskowymi doliny Wisłoka;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni całkowitej; planowane zadrzewienia i zakrzewienia w ramach wzbogacenia biologicznego muszą uwzględnić zachowanie walorów krajobrazowych doliny Wisłoka;
   c) zachowuje się istniejącą zabudowę kubaturową z przeznaczeniem na usługi;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   e) zakazuje się realizacji nowej zabudowy usługowej i gospodarczej;
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
   g) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do głównej kalenicy dachu – 7m (w przypadku dachów spadzistych) i 5m (w przypadku dachów płaskich);
   h) liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej i gospodarczej nie większa niż jedna;
   i) kształt dachów: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° przy zachowaniu jednakowego spadku głównych połaci dachu;
   j) pokrycie dla dachów spadzistych: dachówka, blachodachówka, gont;
   k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane;
   l) zakazuje się wykonywania ogrodzeń działki z przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele zieleni urządzonej i usług po linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
   a) ustala się komunikację z drogi publicznej KD-L 04;
   b) warunki parkingowe – dla usług gastronomii, jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 15%;

§ 16

Dla **terenu zieleni urządzonej oraz terenów sportu i rekreacji** oznaczonych na rysunku planu symbolem
ZP,US o powierzchni terenu (ha): 2,1780
ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zieleń urządzona i usługi sportu, rekreacji;
   b) dopuszczalne:
   – place zabaw,
   – ścieżka rowerowa,
   – okresowo usługi handlu detalicznego i gastronomii,
   – urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia technicznego;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zachowanie istniejącej zieleni łąkowej – niskiej i wysokiej związanych z siedliskami dolnymi;

b) ustala się realizację powierzchniowych obiektów sportowych służących czynnemu i masowemu uprawianiu sportu np. boisk piłkarskich, kortów tenisowych;
c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów pieszych;
d) dopuszcza się realizację urządzeń zabawowych dla dzieci;
e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni terenu;
f) ustala się wzmocnienie biologiczne terenu gatunkami odpowiadającymi warunkom siedliskowym z uwzględnieniem zachowania walorów krajobrazowych doliny Wisłoka;
g) zakaz grodzenia terenu z wyjątkiem placów zabaw – ogrodzenie ażurowe nie wyższe niż 1m;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele ZP,US po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
   a) warunki komunikacyjne:
      – ustala się komunikację z drogi publicznej KD-L 06 (ul. Grunwaldzka);
   b) warunki parkingowe:
      - ustala się realizację parkingu o przepuszczalnej nawierzchni, w ilości 30 miejsc postojowych;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 17

Dla **terenu naturalnej zieleni nieurządzonej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZO** o powierzchni terenu (ha): 0,9799
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zakaz zmiany przeznaczenia terenów zieleni wysokiej i średniej związanej ze skarpą;
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni całkowitej;
   c) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią o charakterze swobodnym, naturalnym;
   d) zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu, za wyjątkiem realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
   e) zakaz realizacji zabudowy;
   f) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele zieleni po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się komunikację przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,US oraz ZP;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 18

Dla **terenu zieleni izolacyjnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZI** o powierzchni terenu (ha): 0,0560
ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zieleń izolacyjna;
   b) dopuszczalne – urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia technicznego;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wzmacnianie biologiczne terenu gatunkami odpowiadającymi warunkom siedliskowym w postaci szpalerów i żywopłotów;
   b) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100%;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele zieleni urządzonej po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się komunikację z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu KX;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 19

Dla **terenu urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem
K o powierzchni terenu (ha): 0,1995
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – przepompownia ścieków;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów przepompowni ścieków;
   b) liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy nie większa niż jedna;
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni całkowitej;
   d) zakaz wykonywania ogrodzeń działki z prefabrykowanych elementów betonowych;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele urządzeń infrastruktury po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się komunikację z drogi publicznej KD L 04;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 20

Dla **terenów urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej** oznaczonych na rysunku planu symbolem
E-1 o powierzchni terenu (ha): 0,0104
E-2 o powierzchni terenu (ha): 0,0025
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – stacja transformatorowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów stacji transformatorowej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 6m^2,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 4m,
   d) ustala się, że teren w liniach rozgraniczających może posiadać powierzchnię w całości utwardzoną;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele urządzeń infrastruktury po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenu E-1 z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L 04; terenu E-2 z drogi oznaczonej symbolem KD-L 02 przez teren MW-1, zgodnie z rysunkiem planu;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

§ 21

Dla **terenu obsługi komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KS-1 o powierzchni terenu (ha): 0,1904
KS-2 o powierzchni terenu (ha): 0,0372
KS 3 o powierzchni terenu (ha): 0,5415
KS-4 o powierzchni terenu (ha): 0,1750
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – tereny garaży;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) garaże samochodowe na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) maksymalna ilość miejsc garażowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
      - KS-1 – 30 miejsc;
      - KS-2 – 16 miejsc;
      - KS-3 – 72 miejsca;

- KS-4 – 20 miejsc;

c) ustala się lokalizację garaży dla samochodów osobowych w postaci budynku podzielonego na pojedyncze boksy lub stanowiska,
d) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów garaży i obiektów infrastruktury technicznej;
e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej 5m;
f) dach – dwuspadowy o spadkach nie mniejszych niż 25°, przy czym obie połacie dachu w obrębie całego kompleksu garaży muszą posiadać jednakowy spadek;
g) pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka, w kolorze dachówki ceramicznej lub odcieniach brązu lub szarości;
h) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych;
i) wszystkie elementy architektoniczne w tym: pokrycie i kolorystyka dachu, kolorystyka elewacji zewnętrznych, stolarka drzwiowa w obrębie kompleksu garaży musi być jednakowa;
j) ustala się, że tereny w liniach rozgraniczających mogą posiadać powierzchnię w całości utwardzoną,
k) ustala się, że do wykonania nawierzchni parkingu zostanie użyta kostka lub bruk kamienny, lub kostka betonowa lub żwir,
l) zabrania się wykonywania ogrodzeń z przęseł z prefabrykatów betonowych;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki na cele urządzeń infrastruktury po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
   a) KS-1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D 07 zgodnie z rysunkiem planu;
   b) KS-2 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D 07 przez teren oznaczony symbolem MW–1 zgodnie z rysunkiem planu;
   c) KS-3 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D 08 oraz ciągu pieszo-jezdnego KX, zgodnie z rysunkiem planu;
   d) KS-4 z drogi oznaczonej symbolem KD-L 06 zgodnie z rysunkiem planu;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 15%;

§ 22

1. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KD-Z 01 o powierzchni terenu (ha): 0,4700
ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 20m – zgodnie z rysunkiem planu;
      b) ustala się realizację przynajmniej z jednej strony pasa drogowego chodnika o minimalnej szerokości 2m;
      c) powierzchnie biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną;
   3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
   4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;
2. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KD-L 02 o powierzchni terenu (ha): 0,2895
ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 15m – zgodnie z rysunkiem planu;
      b) ustala się realizację przynajmniej z jednej strony pasa drogowego chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;
      c) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających;
   3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
   4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

3. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KD-L 03 o powierzchni terenu (ha): 0,1476
KD-L 04 o powierzchni terenu (ha): 0,4416
KD-L 05 o powierzchni terenu (ha): 0,1860
KD-L 06 o powierzchni terenu (ha): 0,1032
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 12m – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się realizację przynajmniej z jednej strony pasa drogowego chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;
   c) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

4. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KD-D 07 o powierzchni terenu (ha): 0,1180
KD-D 08 o powierzchni terenu (ha): 0,1700
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10m – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się realizację przynajmniej z jednej strony pasa drogowego chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;
   c) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

5. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KDW 09 o powierzchni terenu (ha): 0,0295
KDW 10 o powierzchni terenu (ha): 0,0651
KDW 11 o powierzchni terenu (ha): 0,0360
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 5-7m zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się realizację przynajmniej z jednej strony pasa drogowego chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

6. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem
KX o powierzchni terenu (ha): 0,0597
ustala się:
1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego – 3m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%;

Rozdział IV
Postanowienia końcowe

§ 23

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzyżowa;
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.