RADA GMINY TUSZÓW NARODOWY

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI W MIEJSCOWOŚCIACH SARNÓW I CZAJKOWA

I. Ustalenia planu – uchwała Nr XXXXVII/289/2010 Rady Gminy w Tuszowie Narodowym z dnia 17 marca 2010.
II. Rysunek planu w skali 1:1000
III. Prognoza oddziaływania na środowisko
IV. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

ZESPÓŁ AUTORSKI	
mgr Władysław Gurdak - gł. projektant nr upr. OIU KT-094	
mgr Jan Rakuś - projektant prowadzący	
Anna Matyka - prognoza środowiskowa	
mgr Paweł Paź - prognoza finansowa i opracowanie komputerowe rysunku planu	
tech. Jolanta Kocoń - opracowanie komputerowe ustaleń planu	
mgr Helena Rakuś - opracowanie techniczne, skład dokumentacji	

TUSZÓW NARODOWY – 2010 R.

141

Uchwała Nr XXXVII/289/2010
Rady Gminy w Tuszowie Narodowym
z dnia 17 marca 2010 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w miejscowościach Sarnów i Czajkowa.

Działając na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (jednolity tekst Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Tuszowie Narodowym po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszów Narodowy" uchwalonego uchwałą Nr XXIV/136/01 Rady Gminy w Tuszowie Narodowym z dnia 31.10.2001 roku oraz I zmianą „Studium", uchwaloną uchwałą Nr XXXVII/288/2010 Rady Gminy w Tuszowie Narodowym z dnia 17 marca 2010 roku, uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w miejscowościach Sarnów i Czajkowa, zwany dalej planem.
2. Plan obejmujący obszar o powierzchni ok. 66ha, położony jest na północ od drogi powiatowej relacji Tuszów Narodowy – Sarnów, na zachód od istniejącej zabudowy zagrodowej wsi Sarnów. Od zachodu i północy granicę planu stanowią użytki rolne i cieki wodne.
3. Ustalenia planu składają się z:
   1) tekstu niniejszej uchwały,
   2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią,
   3) Załącznikiem do niniejszej uchwały jest:
      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

§ 2

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:
   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
   3) **U** – tereny usług nieuciążliwych;
   4) **Uo** – tereny usług oświaty;
   5) **US** – tereny usług sportu;
   6) **Zn** – tereny zieleni nieurządzonej;
   7) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
   8) **K** – teren pompowni ścieków;
   9) **E** – teren stacji transformatorowej;
   10) tereny komunikacji drogowej – publicznej:
      a) **KDL** – tereny drogi lokalnej – klasy L,
      b) **KDD** – tereny drogi dojazdowej – klasy D,
   11) tereny komunikacji drogowej – wewnętrznej:

142

a) **Kxj** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
b) **Kxr** – tereny ciągów pieszo – rowerowych.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Gminy Tuszów Narodowy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w miejscowościach Sarnów i Czajkowa ;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% obszaru;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej, i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;
7) **usługach lub obiektach usługowo – handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z możliwością wysunięcia poza linię zabudowy schodów, wykuszy, ganków, gzymsów oraz innych detali architektonicznych;
9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz na której musi być usytuowana zewnętrzna ściana budynku;
10) **wskaźnik zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażająca stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
11) **przedsięwzięciu uciążliwym** – rozumie się przez to ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagającą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych

143

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy (odległości zabudowy określono w rozdziale III – ustalenia szczegółowe). Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
3. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy usługowej oraz gospodarczo – usługowej zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się poziom zerowy budynków mieszkalnych do 1,2m nad poziom jezdni projektowanych dróg.
5. Zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 40,0m od osi linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV.
6. Zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV.
7. Zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz lokalizowania wysokich nasadzeń w odległości nie mniejszej niż 5,0m od stacji transformatorowych 15/0,4kV.
8. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej.
9. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:
   1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;
   2) tablic, neonów i ekranów w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8m.
10. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi terenów.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany lub może być wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu.
2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów" poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych, nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych i powierzchniowych:
   1) w zakresie gospodarki ściekowej;
   2) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych, parkingów i terenów zabudowy usługowej.
3. W terenach oznaczonych symbolami 34MN, 35MN, 36MN i 14KDD obowiązuje ochrona istniejących stanowisk widłaka jałowcowatego. Dopuszcza się przesadzenie widłaka poza obszar objęty planem. pod nadzorem przedstawicieli Lasów Państwowych.
4. Zachować dopuszczalny poziom hałasu:
   1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Wzdłuż cieków wodnych utrzymać obustronne pasy ochronne od linii brzegu o szerokości min 5,0m, wolne od zabudowy :

§ 6

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu

1. Obowiązują następujące zasady podziału terenu na działki:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenu na działki;
   2) każda nowo – wydzielona działka musi posiadać bezpośredni dostęp komunikacyjny z drogi publicznej lub ciągu pieszo – jezdnego, a także musi mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną;
   3) podziały na nowe działki budowlane w ramach każdego przeznaczenia, przedstawione na rysunku planu, stanowią propozycję podziału lub podziały obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu;
   4) dopuszcza się zmianę zawartych na rysunku planu podziałów terenów na działki budowlane (tolerancja do 5%) pod warunkiem zachowania:
      a) nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,
      b) ustalonego układu komunikacyjnego,
      c) warunków określonych w § 6 ust. 1, pkt 6 i 7,
   5) w przypadku innego, aniżeli przedstawiono na rysunku planu podziału nieruchomości, należy zachować minimalne szerokości frontów działek:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - w zabudowie szeregowej – 8,0m
      - w zabudowie bliźniaczej – 12,0m
      - w zabudowie wolnostojącej – 18,0m
      b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN,U) – 22m,
   6) w przypadku podziału nieruchomości w sposób, o którym mowa w ust. 1, pkt 6, należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - w zabudowie szeregowej – 280m^2
      - w zabudowie bliźniaczej – 420m^2
      - w zabudowie wolnostojącej – 800m^2
      b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN,U) – 1400m^2,
   7) ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod katem 60^o do 90^o wg proponowanych podziałów.
2. Warunkiem realizacji ustaleń planu jest przeprowadzenie scaleń działek oraz ich nowego podziału zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:
   1) KDL – droga lokalna;
   2) KDD – droga dojazdowa.
2. Ustala się układ komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolami:
   1) Kxj – ciąg pieszo – jezdny;
   2) Kxr – ciąg pieszo – rowerowy.

145

3. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i terenów usługowych.
4. Ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na działce oprócz miejsca w garażu;
   2) w przypadku wystąpienia przeznaczenia dopuszczalnego – usług, dodatkowo min 1 miejsce parkingowe (max 4 miejsca parkingowe) w obrębie działki w zależności od rodzaju usług;
   3) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz 2 miejsca na każde 50m^2 powierzchni użytkowej usług;
   4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic klasy L i D w formie:
      a) zatok postojowych,
      b) dodatkowych pasów postojowych.

§ 8

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
   1) w zakresie elektroenergetyki:
      a) zasilanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług oraz oświetlenia ulicznego w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV, oznaczonych na rysunku planu symbolem E (1E i 2E),
      b) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych stacji wraz z rozbudową sieci zasilającej,
      c) dopuszcza się przebudowę sieci SN 15kV na odcinku jej przebiegu przez tereny projektowanej zabudowy,
   2) w zakresie telekomunikacji – podłączenie projektowanej zabudowy do sieci teletechnicznej systemem przewodowym w ciągach projektowanych dróg;
   3) w zakresie gazownictwa:
      a) zaopatrzenie z istniejącej sieci średnioprężnej przebiegającej poza granicami opracowania planu poprzez jej rozbudowę,
      b) redukcja ciśnienia średnioprężnego na niskie nastąpi u odbiorcy za pomocą indywidualnych reduktorów,
   4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – pokrycie potrzeb cieplnych poprzez indywidualne systemy grzewcze, wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwa spełniające dopuszczalne normy ekologiczne;
   5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      a) z istniejącego ujęcia gminnego poprzez istniejącą sieć Ø 110mm i projektowaną sieć wodociągową Ø 90-110mm,
      b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
      c) wyklucza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody,
   6) w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
      a) odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej Ø 160-250 mm, skąd ścieki zostaną skierowane na komunalną oczyszczalnię ścieków do Mielca,
      b) odprowadzenie ścieków wytworzonych w procesie działalności usługowej rozwiązać indywidualnie,
      c) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia i utylizacji ścieków komunalnych,

146

d) odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej do odbiornika gminnego lub powierzchniowo z zachowaniem ochrony ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,

7) w zakresie usuwania odpadów:
   a) czasowe gromadzenie odpadów stałych na terenie posesji prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel,
   b) ustala się odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach przyjętych w gminie,
   c) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności usługowej będą wykorzystywane lub unieszkodliwiane.

2. Dopuszczalna jest, bez znamion odstępstwa, korekta przebiegu ciągów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 9

1. Wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** (od 1MN do 6MN), jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) wolnostojące budynki garażowo – gospodarcze;
   2) usługi nieuciążliwe w parterze budynku mieszkalnego lub w budynku gospodarczym; przy czym powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczalnej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce i pod warunkiem zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych;
   3) zieleń ozdobną;
   4) obiekty małej architektury;
   5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   6) utwardzone miejsca parkingowe i niezbędne dojazdy dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – 10,0m,
      b) KDD – 8,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
4. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
   1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0m w tym poddasza użytkowe;
   2) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^{o} do 45^{o};
   3) układ kalenicy wzdłuż drogi publicznej;
   4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   5) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   6) kolorystyka ścian zewnętrznych jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
5. Forma architektoniczna budynków pomocniczych (gospodarcze, garaże lub o połączonych funkcjach):
   1) usytuowanie budynków za budynkiem mieszkalnym w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek jako wolnostojące;

147

2) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 6,0m do kalenicy lub szczytu dachu;
3) garaże dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) powierzchnia zabudowy dla budynków garażowo – gospodarczych maksymalnie $50m^2$;
5) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^o do 45^o, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;
6) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków realizowanych przy granicy działki;
7) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się dachy płaskie – stropodachy;
8) pokrycie dachów dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
9) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie tej samej działki;
10) nie dopuszcza się realizacji garaży blaszanych.

6. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 10

1. Wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** (od 7MN do 13MN), jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) wolnostojące obiekty garażowo – gospodarcze;
   2) usługi nieuciążliwe w parterze budynku mieszkalnego lub w budynku gospodarczym; przy czym powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczalnej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce i wymagać urządzenia więcej niż dwóch miejsc parkingowych;
   3) zieleń ozdobną;
   4) obiekty małej architektury;
   5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   6) utwardzone miejsca parkingowe i niezbędne dojazdy dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Zasady kształtowania i zagospodarowania terenem:
   1) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – 10,0m,
      b) KDD – 8,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
5. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
   1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0m w tym poddasze użytkowe;
   2) dachy dwu-lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o;
   3) układ kalenicy wzdłuż drogi publicznej
   4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   5) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   6) kolorystyka ścian zewnętrznych jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
6. Forma architektoniczna budynków garażowo – gospodarczych:
   1) usytuowanie budynków za budynkiem mieszkalnym we wspólnej granicy jak budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące;

2) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 6,0m do kalenicy lub szczytu dachu;
3) garaże dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) powierzchnia zabudowy dla budynków garażowo – gospodarczych maksymalnie $40m^2$;
5) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^o do 45^o, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;
6) pokrycie dachów dostosowane do pokrycia budynków mieszkalnych;
7) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym;
8) nie dopuszcza się realizacji garaży blaszanych.

7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 11

1. Wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** (od 14MN do 27MN), jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zieleń ozdobną;
   2) obiekty małej architektury;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   4) utwardzone miejsca parkingowe i niezbędne dojazdy dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Zasady kształtowania i zagospodarowania terenem:
   1) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – 10,0m,
      b) KDD – 8,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
5. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
   1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji – maksymalnie 9,0m, w tym poddasze użytkowe;
   2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^o do 45^o;
   3) układ kalenicy wzdłuż drogi publicznej
   4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   5) zadaszenia nad wejściami do budynków i wjazdów o ujednoliconej formie pod względem konstrukcji, materiałów i pokrycia w obrębie jednego kwartału;
   6) doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   7) kolorystyka ścian zewnętrznych jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
6. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 12

1. Wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** (od 28MN do 43MN), jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) wolnostojące budynki garażowo – gospodarcze;
   2) usługi nieuciążliwe w parterze budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego; przy czym powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczalnej nie może przekraczać 30% sumy

powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na tej samej działce i pod warunkiem zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych;
3) zieleń ozdobną;
4) obiekty małej architektury;
5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
6) utwardzone miejsca parkingowe i niezbędne dojazdy dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy.
4. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – 10,0m,
      b) KDD – 8,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
6. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
   1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0m w tym poddasza użytkowe;
   2) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30^{o} do 45^{o};
   3) układ kalenicy wzdłuż drogi publicznej
   4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   5) doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   6) kolorystyka ścian zewnętrznych jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
7. Forma architektoniczna budynków pomocniczych (gospodarcze, garaże lub o połączonych funkcjach):
   1) usytuowanie budynków za budynkiem mieszkalnym jako wolnostojących lub w granicy działki;
   2) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 6,0m do kalenicy lub szczytu dachu;
   3) garaże dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   4) powierzchnia zabudowy dla budynków garażowo – gospodarczych maksymalnie $80m^2$;
   5) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^{o} do 45^{o}, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;
   6) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków realizowanych przy granicy działki;
   7) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się dachy płaskie – stropodachy;
   8) pokrycie dachów dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
   9) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie tej samej działki;
   10) nie dopuszcza się realizacji garaży blaszanych.
8. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 13

1. Wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (rzemiosło, usługi handlu), wbudowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U** (od 1MN,U do 3MN,U) – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:
   1) obiektów pomocniczych związanych z funkcją podstawową;
   2) budynków garażowo – gospodarczych;
   3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   4) obiektów małej architektury;
   5) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
   6) utwardzonych miejsc parkingowych i niezbędnych dojazdów dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – 8,0m,
   2) dla zabudowy usługowej wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – 3,0m;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15%;
   5) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszcza się zastosowanie prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).
5. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:
   1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0m w tym poddasze użytkowe;
   2) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
   3) układ kalenicy wzdłuż drogi publicznej;
   4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   5) doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   6) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.
6. Forma architektoniczna budynków przeznaczonych na działalność usługową:
   1) lokalizacja budynków za budynkiem mieszkalnym jako wolnostojące;
   2) garaże lub obiekty usługowe dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   3) budynki do dwóch kondygnacji i wysokości do 9,0m;
   4) dachy dwu-lub wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych odpowiednio od 30° do 45° i od 5° do 15°;
   5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   6) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   7) kolorystyka elewacji o nasyconych barwach, nawiązujących do pozostałych budynków znajdujących się na tej samej działce.
7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 14

1. Wyznacza się tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** (od 1U do 3U), jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

151

1) obiektów administracyjnych, biurowych;
2) budynków gospodarczo – garażowych;
3) obiektów małej architektury;
4) zieleni;
5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
6) utwardzonych miejsc parkingowych i niezbędnych dojazdów dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
4. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalną linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – minimum 3,0m,
      b) KDD – minimum 3,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych.
6. Forma architektoniczna budynków usługowych:
   1) budynki do dwóch kondygnacji i wysokości do 10,0m;
   2) dachy dwu, - wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych odpowiednio od 30^{o} do 45^{o} i od 5^{o} do 15^{o};
   3) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
   4) doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
   5) kolorystyka elewacji o nasyconych barwach, nawiązujących do pozostałych budynków znajdujących się na tej samej działce.
7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 15

1. Wyznacza się teren pod zabudowę usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**, z podstawowym przeznaczeniem pod przedszkole.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:
   1) obiektów małej architektury;
   2) zieleni ozdobnej;
   3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   4) utwardzonych dojść i alejek niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego.
3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
      a) KDL – 10,0m,
      b) KDD – 8,0m,
   2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%;
   4) nie dopuszcza się grodzenia posesji przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych.
5. Forma architektoniczna budynku:
   1) wysokość budynków dwie kondygnacje nadziemne do 9,0m do kalenicy lub szczytu dachu;
   2) dach wielospadowy o kacie nachylenia połaci dachowych od 30^{o} do 45^{o};
   3) kolorystyka ścian zewnętrznych jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali;
6. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

152

§ 16

1. Wyznacza się tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem **US** – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:
   1) obiektów szatniowo – gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
   4) miejsc parkingowych;
   5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   6) zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
   1) zabrania się wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2 pkt 1;
   2) od drogi publicznej przebiegającej po zachodniej i północnej stronie terenu urządzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m;
   3) ogrodzenie działki od strony terenów komunikacyjnych ażurowe z elementów metalowych o wysokości dostosowanej do funkcji terenu.
4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 17

1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej, nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn** (od 1Zn do 4Zn) z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń związaną z wodami powierzchniowymi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) szerokość pasa minimum 5,0m;
   2) zakaz grodzenia;
   3) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.;

§ 18

1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej, nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Zn** (od 5Zn do 8Zn) z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń związaną z linią elektroenergetyczną 400kV.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
   4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych związanych ze stałym pobytem ludzi;
   5) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.;
   6) zakaz grodzenia terenów;

§ 19

1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** (od 1KDL do 4KDL), z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
   3) obiektów i urządzeń obsługi ruchu;
   4) pasów zieleni;
   5) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;

2) szerokość jezdni minimum 6,0m;
3) chodniki;
4) zapewnić odwodnienie pasa drogowego.

4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 20

1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** (od 1KDD do 26KDD) z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
   3) obiektów i urządzeń obsługi ruchu;
   4) pasów zieleni;
   5) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
   2) szerokość jezdni minimum 4,5m;
   3) chodniki;
   4) zapewnić odwodnienie pasa drogowego.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 21

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxj** (od 1Kxj do 11Kxj) z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) systemu odwodnienia pasa drogowego;
   2) sieci infrastruktury technicznej;
   3) zieleni.
3. Ustala się zasady zagospodarowania przestrzennego terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 7,0m;
   2) szerokość jezdni – minimum 3,5m.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 22

1. Wyznacza się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxr** (od 1Kxr do 3Kxr) z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszo – rowerowy.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleni niskiej.
3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0m;
   2) szerokość ciągu pieszo – rowerowego – 3,0m;
   3) zapewnić odwodnienie ciągu pieszo – rowerowego;
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 23

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** (1E i 2E) z podstawowym przeznaczeniem pod stacje transformatorowe.
2. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24

1. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** z podstawowym przeznaczeniem pod pompownię ścieków sanitarnych.
2. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 25

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość – ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu jej wartości w wysokościach:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN; MN,U; U; US – 30%
2) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuszów Narodowy.

§ 27

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Józef Świerczek