

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH**  
**z dnia ..... 2022r.**

w sprawie uchwalenia  
**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW 1”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, przyjętego uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019r., Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „ARŁAMÓW 1”, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,15 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały Nr XLV/593/21 z dnia 11 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ARŁAMÓW 1”.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1: 2000, obowiązujący w zakresie:
    - a) granic obszaru objętego planem,
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) przeznaczenia terenu według symboli ustalonych w §2,
    - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - e) granic obszarów, na których mogą być rozmieszczone instalacje fotowoltaiczne wytwarzające energię elektryczną o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochroną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik nr 3- dane przestrzenne.
- § 2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny usług turystycznych i usług sportu – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT/US** i **2UT/US**;
  - 2) tereny zieleni urządzonej-oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**;
  - 3) tereny komunikacji – parkingi – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP**, **2KP**, **3KP** i **4KP**;
  - 4) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

- § 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
    - a) warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Parku Krajobrazowego Gór Słonnych oraz planu ochrony,
    - b) warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszarów Natura 2000:Góry Słonne PLB180003 oraz Ostoja Góry Słonne PLH180013;
  - 2) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
    - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie,
    - b) remont, odbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy.
- § 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się:
    - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    - b) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
  - 2) w obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
    - a) stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć na obszary Natura 2000, w tym rozwiązań, które mogłyby wpływać negatywnie na gatunki i siedliska będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000, jak również wpływać negatywnie na integralność i spójność całej sieci Natura 2000,
    - b) stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.
- § 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:
- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z dróg wskazanych na rysunku planu oraz dojazdów i dojazdów niewydzielonych;
  - 2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
  - 3) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego, należy wyznaczać w sposób uwzględniający

dostęp do drogi publicznej, obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie oraz możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

- 4) obsługa z w zakresie miejsc parkingowych:
  - a) minimalna ilość miejsc parkingowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach położonych w terenach usług turystyki i usług sportu **1UT/US, 2UT/US** – 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, (w tym liczą się miejsca w garażu), z dopuszczeniem wykorzystania terenów **1KP, 2KP, 3KP i 4KP** przy zachowaniu bilansu miejsc postojowych dla całego zamierzenia inwestycyjnego,
  - b) ogólnodostępne miejsca parkingowe wyznaczono na terenach oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP i 4KP**,
  - c) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Ustrzyki Dolne;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych, w tym studni indywidualnych kopanych i głębinowych,
  - b) lokalizację projektowanych sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do nich w celach eksploatacyjnych,
  - c) dopuszcza się realizację nowych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych,
  - d) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejących sieci wodociągowych oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 32i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
  - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) lokalizację głównych sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się przebiegi kanalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do nich w celach eksploatacyjnych,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zbiorczej, zakończonej oczyszczalnią ścieków,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
  - d) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniejszym niż Ø 90 dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowo-roztopowych**:

- a) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
  - b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 6 ust. 1, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
- 5) w zakresie **elektroenergetyki**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz słupową stację transformatorową SN/nN wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
  - b) w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu, dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW,
  - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci i urządzeń oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stosownie do potrzeb, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
  - d) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe;
  - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,
  - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w sieci teletechniczne**:
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
  - c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć podziemna.

§ 7. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 8. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny usług turystycznych i usług sportu** oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT/US** (o powierzchni 0,99 ha), **2UT/US** (o powierzchni 10,06 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyki, usługi sportu oraz usługi dla obsługi ruchu turystycznego.

- 1) Dla wyznaczonych terenów **1UT/US i 2UT/US** dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i obiektów budowlanych związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego terenu,
  - b) obiektów budowlanych o funkcji socjalno-administracyjnej,
  - c) obiektów budowlanych służącym realizacji usług zdrowia,
  - d) obiektu usługowego realizowanego jako wieża widokowa stanowiąca dominantę architektoniczną,
  - e) obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących zabudowie turystycznej,
  - f) obiektów i urządzeń małej architektury,
  - g) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - h) urządzonych miejsc organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych,
  - i) budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan,
  - j) zieleni urządzonej, w tym w formie parków i ogrodów o charakterze wypoczynkowym oraz zieleni izolacyjnej,
  - k) ścieżek pieszych, rowerowych,
  - l) dojazdów, parkingów,
  - m) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy terenów 1UT/US i 2UT/US:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 3,0 (wskaźnik nie dotyczy wieży widokowej);
- 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,02;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50% działki budowlanej;
- 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej dla:
  - a) najwyższej kalenicy budynków – nie więcej niż 25m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta może być zwiększona do 80m dla budynku usługowego realizowanego jako dominanta architektoniczna w postaci wieży widokowej, zlokalizowanej na terenie **2UT/US**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 12 m,
  - c) wiat i altan – nie więcej niż 10 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°,

- 8) dopuszcza się dachy płaskie, na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów, parkingów oraz terenów biologicznie czynnych;
  - 9) w dachach stromych dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe, dopuszcza się wielopłaszczyznowe przekrycia fragmentów budynków, w tym szklane (m.in. świetliki, zadaszenia dziedzińców, tarasów);
  - 10) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
  - 11) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton;
  - 12) uznaje się za zgodne z planem usytuowanie i parametry istniejących obiektów budowlanych, zrealizowanych przed wejściem w życie ustaleń planu, dla których uzyskano ważne pozwolenie na budowę lub które skutecznie zgłoszono do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nie uzyskano w ustawowym terminie sprzeciwu, przy czym dopuszcza się dalsze ich użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.
3. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
    - 1) dla terenu **1UT/US** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji- drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KDW**;
    - 2) dla terenu **2UT/US** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenów komunikacji- dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW**.
  4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.
- § 10. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** (o powierzchni 0,04ha) i **2ZP** (o powierzchni 0,03ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią niską do celów rekreacji, wypoczynku i sportu.
2. Dla wyznaczonych terenów **1ZP** i **2ZP** dopuszcza się budowę:
    - 1) stawów oraz oczek wodnych;
    - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - 3) obiektów małej architektury;
    - 4) wiat i zadaszeń o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;
    - 5) terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
  3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy terenów **1ZP** i **2ZP**:
    - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,5;
    - 2) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1;
    - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25% działki budowlanej;
    - 4) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 75% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej dla wiat i zadaszeń – nie więcej niż 10 m;

- 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 50°, dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe oraz przekrycia strukturalne;
- 7) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną
  - 1) dla terenu **1ZP** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji- drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KDW**;
  - 2) dla terenu **2ZP** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji-drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **2KDW**.
5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny komunikacji - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP** (o powierzchni 0,3ha), **2KP** (o powierzchni 0,6ha), **3KP** (o powierzchni 0,09ha) i **4KP** (o powierzchni 0,16ha), z podstawowym przeznaczeniem pod czasowe miejsca postojowe.

2. Dla wyznaczonych terenów **1KP, 2KP, 3KP i 4KP** dopuszcza się:
  - 1) budowę zadaszenia w formie paneli fotowoltaicznych, z powłoką antyrefleksyjną oraz lokalizację innych obiektów i urządzeń systemu fotowoltaicznego;
  - 2) zieleń ozdobną i izolacyjną.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy terenów **1KP, 2KP, 3KP i 4KP**:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50% działki budowlanej;
  - 4) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 2% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość konstrukcji wraz z panelami: 10 m;
  - 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe oraz przekrycia strukturalne.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną
  - 1) dla terenów **1KP, 2KP i 3KP** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji - drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KDW**;
  - 2) dla terenu **4KP** dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji-drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW**.
5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny komunikacji - dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** (o powierzchni 0,36 ha i szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m) oraz **2KDW** (o powierzchni 0,52 ha i szerokości w liniach rozgraniczających – 16,0m) z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Dla wyznaczonych terenów **1KDW i 2KDW**:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację zjazdów do terenów zainwestowania;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

#### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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