

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II” – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/64/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II” oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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 2019 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II” – etap I, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 67,7 ha, zwany dalej planem.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza linie rozgraniczające terenu;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) **obiekty sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: hale sportowe, boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścianki wspinaczkowe, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice);
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszego planu nie stanowią inaczej;
- 7) **wysokości do okapu** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do okapu;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższej położonej kalenicy dachu;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku w stanie wykończonym, nie wliczając zewnętrznych części budynku.
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej na którą mogą składać się różne poziomy wysokości zieleni tworzącą barierę wizualną i akustyczną , gdzie docelowa wysokość zieleni wysokiej i średniej wynosi minimum 3 m a minimalna szerokości pasa zieleni wielopiętrowej 10 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. istnie obiektów infrastruktury technicznej itp.).

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zieleni izolacyjna;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§6. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

- 5) **UO** – teren usług oświaty;
- 6) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług;
- 7) **C** – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 8) **O** – teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 9) **Zn** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) wytworzenie nowych i uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy, w tym zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 2) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak istotnego negatywnego wpływu na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami 1Zn, 2Z, 3Zn, 5Zn, 6Zn wraz istniejącymi rowami.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnią działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD,
 - b) projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne – ul. Przemysłową i ul. Wiejską;
- 3) dopuszcza się dojazdy i dojścia do dróg publicznych – o szerokości minimum 8,0 m na terenach oznaczonych symbolami PU i U oraz minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, MWU i UO;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług publicznych – minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla obiektów hotelowych – minimum 1 miejsca na 2 pokoje,
 - dla obiektów produkcyjno-usługowych – minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - dla terenów sportu i rekreacji – 1 minimum miejsce na 15 użytkowników,
 - dla pozostałych funkcji – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - b) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania nakaz zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej \varnothing 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. \varnothing 90 mm dla kanalizacji ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków bytowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu objęcia terenu siecią kanalizacyjną;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit b i c,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. \varnothing 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. \varnothing 90 mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez sieci ciepłownicze, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie ogrzewania budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami PU, U;
- 2) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MWU;
- 3) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami UO, R, ZN, C, O, KDD, KDW.

§14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UO, 1C, 1O, 1KDD, 2KDD.

§15. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków o niskim nasyceniu barw oraz kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, blacha, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem 1U, 2U, 3U, 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;

- 3) dopuszczenie przeszklenia elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, czerwieni, brązu i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 5) na terenach 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU i 6PU dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze białym.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** (o powierzchni 1,3746 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 6,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) parametry określone w pkt. 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** (o powierzchni 0,0936 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 11,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) parametry określone w pkt. 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 2KDD lub z drogi bezpośrednio przyległej, stanowiącej kontynuację drogi 2KDD poza obszarem planu.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNU** (o powierzchni 2,8435 ha), **3MNU** (o powierzchni 0,1582 ha), **4MNU**(o powierzchni 3,9943 ha), **5MNU**(o powierzchni 1,4109ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 6,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) parametry określone w pkt. 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 2MNU z dróg oznaczonej symbolem 2KDW i 3KDW lub z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu,
- b) terenu 3MNU z drogi oznaczonej symbolem 3KDW,
- c) terenu 4MNU z dróg oznaczonej symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW,
- d) terenu 5MNU z dróg oznaczonej symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW lub z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** (o powierzchni 0,9786 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 19,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 16,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m,
 - i) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) parametry określone w pkt. 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** (o powierzchni 10,3303 ha), **3U** (o powierzchni 1,5170 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu spedycji, logistyki i administracji, usługi z zakresu wystawiennictwa, ośrodki szkoleniowe, usługi z zakresu handlu, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy do 11,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt. 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3U z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** (o powierzchni 0,1286 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu spedycji, logistyki i administracji, usługi z zakresu wystawiennictwa, ośrodki szkoleniowe, usługi z zakresu handlu, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 11,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt. 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** (o powierzchni 1,6698 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty sportu i rekreacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 10,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) parametry określone w pkt. 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU** (o powierzchni 7,0463 ha), **4PU** (o powierzchni 8,7896 ha), **6PU** (o powierzchni 4,1848 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 10,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt. 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu lub z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 4PU i 6PU z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2PU** (o powierzchni 1,5301 ha), **3PU** (o powierzchni 5,1468 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) dopuszcza się eksploatację wód geotermalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń lub budowli towarzyszących eksploatacji wód geotermalnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 10,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 7) parametry określone w pkt. 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami 2, 3PU, 4PU z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5PU** (o powierzchni 0,2248 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 14% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 10,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt. 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C** (o powierzchni 0,6241 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciepłownia wraz z obiektami niezbędnymi do jej funkcjonowania,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 20,0 m z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1O** (o powierzchni 2,6290 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja segregacji odpadów komunalnych wraz z obiektami niezbędnymi do jej funkcjonowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 20,0 m z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zn** (o powierzchni 2,8274 ha), **2Zn** (o powierzchni 2,1992 ha), **3Zn** (o powierzchni 0,0903 ha), **4Zn** (o powierzchni 0,7691 ha), **5Zn** (o powierzchni 1,3095 ha), **6Zn** (o powierzchni 0,0390 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona, wody powierzchniowe, rowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejących rowów wraz z naturalną otuliną,
- 4) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1Zn z drogi oznaczonej symbolem 1KDD lub z drogi bezpośrednio przyległej, poza obszarem planu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2Zn i 4Zn z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 3Zn z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami 5Zn i 6Zn z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (o powierzchni 2,5318 ha), **2KDD** (o powierzchni 2,0708 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** (o powierzchni 0,3359 ha), **2KDW** (o powierzchni 0,4013 ha), **3KDW** (o powierzchni 0,5712 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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