

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY HARASIUKI**  
**z dnia .....2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części miejscowości Harasiuki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XI/120/2020 Rady Gminy Harasiuki z dnia 24 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Harasiuki zatwierdzonego uchwałą nr XXV/152/2020 Rady Gminy Harasiuki z dnia 27 listopada 2020 r., Rada Gminy Harasiuki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Błonie, gmina Harasiuki, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

**2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**3.** Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XI/120/2020 Rady Gminy Harasiuki z dnia 24 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**4.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu.

**§ 2.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) zasad kształtowania krajobrazu,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
  - e) granica obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097,
  - f) symbole oraz barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów,
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
  - b) granica obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097 (poza obszarem opracowania),
  - c) linie wymiarowania (wymiar podany w metrach).

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Harasiuki,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszary w gminie Harasiuki, objęte niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra - liczbę porządkową,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji, linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów,
- 6) **ustawie** - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 8) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom.

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenia terenów**

**§ 4. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

**2.** W granicach terenów oznaczonych symbolem U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej,
- 2) budynków garażowych, wiat i altan,
- 3) dojazdów i dojazdów,
- 4) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) urządzeń i obiektów technologicznych,
- 6) miejsc postojowych.

**§ 5. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**2.** W granicach terenów oznaczonych symbolem MN/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zabudowy usługowej,
- 3) budynków mieszkalno-usługowych,
- 4) wiat i altan,
- 5) dojazdów i dojazdów,
- 6) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) urządzeń i obiektów technologicznych,
- 8) miejsc postojowych.

**§ 6. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej – dojazdowej.

**2.** W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.** Na obszarze objętym planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- 5) stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział IV**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 4) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097 zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale,
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

## **Rozdział V**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 9.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U**:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 4,00,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,01,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 20%,
- 5) wysokość budynków usługowych do 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 6) wysokość budynków garażowych, wiat i altan do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 7) wysokość urządzeń i obiektów technicznych do 25,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD,
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

**§ 10.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN/U**:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 1,50,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,01,

- 3) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 30%,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 6) wysokość budynków garażowych, wiat i altan do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD,
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, łukowe, spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

**§ 11. 1.** Realizacja miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości min.:

- 1) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na działkę, wliczając miejsca garażowe,

**2.** Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych,

**3.** Jako miejsce do parkowania uznaje się także miejsce w garażu.

## **Rozdział VI**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.1.** Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- a) powierzchnia działki minimalnie 800 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 135°

**2.** Parametry o których mowa w ust. 1 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział VII**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 13.** Sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wzdłuż której wyznacza się strefę ochronną z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla której ustala się:

- 1) szerokość strefy ochronnej: 11,0 m, po 5,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach strefy ochronnej o której mowa w pkt 1:

- obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
- obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 16. 1.** Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD o szerokości 10 m z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5,0 m x 5,0 m.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 2MN/U oraz 3MN/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru opracowania od strony drogi powiatowej nr DP1066R.

## **Rozdział IX**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 17.** Ogólne zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – technologicznej, koniecznych dla obsługi wyznaczonej funkcji pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego terenu oraz stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 2) ustala się zasadę lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających,
- 3) w przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 4) dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
- 5) przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom odrębnym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się pobór energii elektrycznej z istniejącej sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia,
- 2) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdu,

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociagową,
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

**§ 20.** W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej.

**§ 21.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z gminnej sieci gazowej.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się ich dostarczenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

**§ 24** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację wież i urządzeń telefonii komórkowej.

## **Rozdział X**

### **Stawki procentowe**

**§ 25.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział XI**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 26.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Harasiuk.

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