

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wróblík Szlachecki/2019” – etap IA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rymanów, uchwalonym Uchwałą Nr LV/554/14 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 24 czerwca 2014 z późn. zm.

**Rada Miejska w Rymanowie**  
**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wróblík Szlachecki/2019” – etap IA – zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni około 97,13 ha położony w miejscowości Wróblík Szlachecki.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MN – 41MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1U – 5U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) 1UP – teren zabudowy usługowej - usług bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa;
- 4) 1UO – teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
- 5) 1UZ – teren zabudowy usługowej – usług zdrowia;
- 6) 1UK – teren zabudowy usługowej – kultu religijnego;
- 7) 1PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 8) 1US, 2US – tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji;
- 9) 1RM – 12RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10) 1ZC – teren cmentarza;
- 11) 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 12) 1Zn – 10Zn – tereny zieleni nieurządzonej;
- 13) 1.1Zn/Ws, 1.2Zn/Ws – tereny zieleni nieurządzonej i okresowego cieku wodnego;
- 14) 1.1WSp, 1.2WSp, 2.1WSp – 2.3WSp – tereny wód powierzchniowych płynących;

- 15) 1R – 6R – tereny rolnicze;
- 16) 1.1KDZ, 1.2KDZ, 2KDZ, 3KDZ – tereny komunikacji – drogi zbiorcze;
- 17) 1KDD – 9KDD – tereny komunikacji – drogi dojazdowe;
- 18) 1KDW – 27KDW – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 19) 1KPJ – 8KPJ – tereny komunikacji – ciągi pieszo – jezdne;
- 20) 1KP – 3KP – tereny komunikacji – parkingi;
- 21) 1TK – 5TK – tereny kolejowe;
- 22) 1G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale mówi się o działce budowlanej – należy przez to rozumieć część działki ewidencyjnej, jedną lub kilka działek ewidencyjnych lub ich części przewidziane pod realizację zamierzeń inwestycyjnych.

**§ 4. 1.** W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) wydzielanie dojazdów i dojeżdź, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, 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;
- 2) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych w terenach komunikacji;
- 4) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów od 1RM do 12RM, od 1R do 6R, 2Zn, 3Zn, 5Zn, 7Zn i 9Zn oraz 1.1Zn/Ws. Nie mają w takich przypadkach zastosowania ustalone w przepisach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek,

2. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć (nie dotyczy terenu 1PU) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a także realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radiołączności;
- 2) w 50,0 m strefie ochronnej od granic cmentarza zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykułu spożywcze;
- 3) w 150,0 m strefie ochronnej od granic cmentarza zakazuje się lokalizacji studni oraz ujęć wody służących jako źródło zaopatrzenia w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
3. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy oraz projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącą siecią drenarską, nakazuje się zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania.
4. W sąsiedztwie linii kolejowej oraz we wskazanej na rysunku planu strefie ochronnej od obszaru kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

**§ 5.** Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z projektowanego dla miejscowości Wróblík Szlachecki wodociągu zbiorczego zasilanego z przebiegającej przez miejscowość magistrali wodociągowej o średnicy dn480. Minimalna średnica nowych przewodów wodociągowych dn40. Do czasu realizacji wodociągu zbiorczego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (studni);
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków, w tym ścieków przemysłowych: do istniejącej w obszarze planu sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej zakończonej oczyszczalnią ścieków w Rymanowie, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
  - b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ może stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, utwardzone ciągi komunikacyjne, place utwardzone) w lokalny system kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika,
  - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych na tereny kolejowe oznaczone symbolem 1TK z terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 4) w zakresie elektroenergetyki:
  - a) w oparciu o istniejącą i planowaną sieć elektroenergetyczną (linie średnich i niskich napięć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi),
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;
- 5) w zakresie gazownictwa: w oparciu o istniejącą sieć gazową, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn25;
- 6) w zakresie ciepłownictwa: w oparciu o źródła ciepła wbudowane lub wolnostojące, oparte na technologiach lub paliwach proekologicznych (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, elektryczność);
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Rymanów.

**§ 6.** 1. Ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez ich zachowanie:

- 1) Kościół filialny p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa (d. cerkiew p. w. Zaśnięcia MB) z 1869 roku – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji A-69 z 31.01.1985, dzwonnica cerkiewna – wpisana do rejestru zabytków' na mocy decyzji A-69 z 31.01.1985 r.;
- 2) Kapliczka z 1875-1899 roku, ul. Kolejowa 1 – ujęta w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.;
- 3) Kapliczka z 1875-1899 roku, ul. Rymanowska 55 – ujęta w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.;
- 4) Cmentarz grecko-katolicki/rzymsko-katolicki, obok przejazdu kolejowego – ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.;
- 5) Dworzec kolejowy z 1875- 1899 roku, przy drodze wojewódzkiej Brzozów-Rymanów-

- Daliowa – ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.;
- 6) Magazyn z 1884 roku, przy drodze wojewódzkiej Brzozów-Rymanów-Daliowa – ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.;
  - 7) stanowisko archeologiczne Wróblík Szlachecki 6 AZP 112-75/43 (śląd osadniczy z przełomu neolitu - wczesnej epoki brązu oraz śląd osadniczy z okresu neolitu i wczesnej epoki brązu) - ujęty w gminnej ewidencji zabytków Gminy Rymanów na podstawie Zarządzenia nr 97/2016 Burmistrza Gminy Rymanów z dnia 23.06.2016 r.
2. W celu ochrony kościoła i dzwonnicy oraz stanowiska archeologicznego Wróblík Szlachecki 6 AZP 112-75/43 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicy wskazanej na rysunku planu.
- § 7.** Na rysunku planu wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
- 1) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na sto lat);
  - 2) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na dziesięć lat).

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

- § 8. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 41MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej oraz, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację usług jako obiektów wolnostojących lub lokali użytkowych wbudowanych.
  3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów od 1MN do 41MN:
    - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 1.1KDZ, 1.2KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD-9KDD, 1KDW-15KDW, 17KDW-26KDW, 1KPJ, 2KPJ, 5KPJ-7KPJ;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - a) dla terenów 1MN-26MN, 28MN-31MN, 33MN-40MN: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 1.1KDZ, 1.2KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD-9KDD, 1KDW-13KDW, 17KDW-26KDW i ciągów pieszo jezdnych 1KPJ, 2KPJ, 5KPJ-7KPJ – zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) dla terenu 27MN: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 14KDW i 15KDW oraz od 10,0 do 14,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego 1TK – zgodnie z rysunkiem planu,
      - c) dla terenu 32MN: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1.1KDZ i od 10,0 do 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego 1TK – zgodnie z rysunkiem planu,
      - d) dla terenu 41MN – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi 1.2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
      - e) pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować, jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.;
    - 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania

odległości od dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz odległości od terenu kolejowego nie mniejszej, niż dotychczasowa;

- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane. Każda nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 0,08 ha. Dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek na powiększenie działek już istniejących oraz wydzielenie działek celem zapewnienia dojazdów i dojazd;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 dla budynku mieszkalnego, a dla zabudowy usługowej 1 na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lecz nie więcej niż 5, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych oraz garaże wolnostojące;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 30%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,05 do 0,6,
  - d) w przypadku usług powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 100,0 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu, nie więcej niż 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 7,0 m dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat,
  - f) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 22,0 m,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
4. W granicach terenów 27MN i 32MN obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

**§ 9. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, w tym handlu, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 5U.

2. Na terenie 2U dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, funkcję mieszkalną, przy czym funkcja mieszkalna nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów od 1U do 5U:

- 1) każdy z terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1U – z drogi zbiorczej 3KDZ,
  - b) terenu 2U – z drogi wewnętrznej 15KDW,
  - c) terenu 3U – z dróg zbiorczych 1.2KDZ i 3KDZ,
  - d) terenu 4U – z drogi dojazdowej 8KDD i z ciągu pieszo – jezdnego 5KPJ,
  - e) terenu 5U – z drogi zbiorczej 1.1KDZ i z drogi wewnętrznej 19KDW;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dla:
  - a) terenu 1U – 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDZ,
  - b) terenu 2U – 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 15KDW i 1.2KDZ,

- c) terenu 3U – 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDZ i 1.2KDZ,
  - d) terenu 4U – 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 8KDD i ciągu pieszo jezdnego 5KPJ,
  - e) terenu 5U – 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 1.1KDZ i 19KDW;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 3, pod warunkiem zachowania odległości od przyległych dróg i ciągu pieszo-jezdnego nie mniejszych, niż dotychczasowe;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz 1 dla lokalu mieszkalnego w terenie 2U, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1U:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 50%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku lub wiaty nie może przekroczyć 20,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 2U:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 50%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 30,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 3U:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 15%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 65%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 1,3,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 40,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 4U:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 40%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu i nie więcej niż 8,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 20,0 m,

- f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 5U:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 40%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,6,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu i nie więcej niż 10,0 m,
  - d) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 35,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających ujemne oddziaływanie na otoczenie do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 10.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usług bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1UP:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zbiorczej 3KDZ;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDZ – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagania, o którym mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi 3KDZ nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 4) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, w tym miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 40%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,15 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu i nie więcej niż 10,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 25,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 11.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK, położony w strefie ochrony konserwatorskiej.

2. W terenie 1UK utrzymuje się istniejące obiekty zabytkowego kościoła i dzwonnicy z nakazem prowadzenia konserwacji zachowawczej i dopuszczeniem prac restauratorskich, konserwatorskich, modernizacyjnych, remontów i robót budowlanych przy zabytku lub w jego otoczeniu.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1UK:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszo-jezdnego 8KPJ;
- 2) zakazuje się podziału terenu na działki budowlane;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na terenie parkingu 1KP, 2KP;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

**§ 12.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się, lokalizację:

- 1) budynków o funkcji usługowej z zakresu usług oświaty;
- 2) wszelkich form opieki i edukacji przedszkolnej nad małymi dziećmi;
- 3) placów zabaw i boisk sportowych;
- 4) parkingów;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) obiektów małej architektury.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1UO:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej 3KDZ i drogi wewnętrznej 16KDW;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 3KDZ i 16KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 60%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 100,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ z przeznaczeniem na usługi zdrowia, opieki zdrowotnej i rehabilitacji.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1UZ:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej 1.1KDZ;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1.1KDZ i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego 1TK – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od przyległej drogi i terenu kolejowego nie mniejszej, niż dotychczasowa;



- 4) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 50%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,2 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu i nie więcej niż 10,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 40,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1PU:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej 1.2KDZ i drogi wewnętrznej 17KDW;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1.2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 17KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od 10,0 m do 17,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego 1TK – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych;
- 5) dopuszcza się podział na działki budowlane. Każda nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 0,08 ha. Dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek na powiększenie działek już istniejących oraz wydzielenie działek celem zapewnienia dojazdów i dojść;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 15%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 65%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 2,0,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m (ograniczenie nie dotyczy budynków i budowli, których wysokość wynika z prowadzonych procesów produkcyjnych),
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 110,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających ujemne oddziaływanie na otoczenie

do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1US i 2US.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-gospodarczych, toalet i wiat.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1US:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg dojazdowych 7KDD i 8KDD;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 7KDD i 8KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na terenie parkingu 3KP;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 20%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 15,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 2US:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 8KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 5KPJ;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 5KPJ – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na terenie parkingu 3KP;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 30%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 35,0 m,
  - f) geometria dachów: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 12RM.

2. W terenie 1RM, 2RM i 3RM zakazuje się wydzielania dojazdów i dojeżdżających z podstawowym przeznaczeniem pod tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna wymienionych w ust. 1 terenów: z dróg 1.1KDZ, 3KDZ, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 3KDW, 6KDW, 7KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających dróg 1.1KDZ, 3KDZ, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 3KDW, 6KDW, 7KDW oraz ciągu pieszo jezdni 3KPJ – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 dla budynku mieszkalnego;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych oraz garaże wolnostojące;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 50%,
  - c) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,02 do 0,6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu i nie więcej niż 10,0 m (ograniczenie nie dotyczy budynków i budowli, których wysokość wynika z technologii produkcji i przechowywania),
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 30,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1ZC:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej 1.1KDZ i ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ;
- 2) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 3) miejsca do parkowania na terenie parkingu 2KP;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
- 5) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę domu przedpogrzebowego lub kostnicy o następujących parametrach:
  - a) powierzchnia zabudowy: do 150,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
  - c) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 15,0 m,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,05,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego 1TK – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w terenie 1ZC utrzymuje się istniejący układ przestrzenny kwater grzebalnych i alejek cmentarnych.

**§ 18.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Zn do 10Zn z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleni nieurządzonej, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.

2. W terenie 2Zn, 3Zn, 5Zn, 7Zn i 9Zn zakazuje się wydzielania dojazdów i dojeżdżnięć niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleni nieurządzonej.
3. Lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej i okresowego cieku wodnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1Zn/Ws i 1.2Zn/Ws z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleni nieurządzonej oraz okresowy ciek wodny.

2. W terenie 1.1Zn/Ws zakazuje się wydzielania dojazdów i dojeżdżnięć niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleni nieurządzonej.
3. W terenie 1.2Zn/Ws dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1WSp i 1.2WSp oraz symbolami 2.1WSp, 2.2WSp i 2.3WSp.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej niskiej;
- 2) realizację mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych;
- 3) realizację urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem lokalizacji budynków, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 6R.

2. W terenach 1R i 4R zakazuje się wydzielania dojazdów i dojeżdżnięć niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze.

3. W terenach 2R i 5R ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów: dla terenu 2R z drogi wewnętrznej 15KDW, dla terenu 5R z drogi zbiorczej 2KDZ poprzez teren 29MN;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 dla budynku mieszkalnego;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych oraz garaże wolnostojące;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;
  - b) intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,3;
  - c) maksymalna wysokość: do 12,0 m;
  - d) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - e) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 30%.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1.1KDZ, 1.2KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 2) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 9KDD;
- 3) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 1KDW do 27KDW;

- 4) ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami od 1KPJ do 8KPJ;
- 5) parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KP do 3KP.
  2. Ustala się następujące parametry terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) 1.1KDZ, 1.2KDZ, 2KDZ, 3KDZ – szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) 1KDD – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3) 2KDD – 9KDD – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 4) 1KDW – 27KDW – szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5) od 1KPJ do 8KPJ – szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) od 1KP do 3KP – tereny parkingów, z uwzględnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
      3. W liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1:
        - 1) dopuszcza się realizację zjazdów i lokalizację towarzyszących urządzeń związanych z potrzebami ruchu drogowego;
        - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
        - 3) w terenach dróg KDZ, KDD, KDW oraz ciągów pieszo – jezdnych KPJ dopuszcza się lokalizację zatok parkingowych dla samochodów.
- § 24. 1. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone symbolami 1TK, 2TK, 3TK, 4TK i 5TK z przeznaczeniem podstawowym na komunikację kolejową oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową.
  2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w tym masztów radiowo-telekomunikacyjnych.
  3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów 2TK, 3TK i 4TK:
    - 1) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynków istniejących, pod warunkiem zachowania odległości od dróg oraz odległości od terenu kolejowego 1TK nie mniejszej, niż dotychczasowa;
    - 2) obsługa komunikacyjna terenów:
      - a) 1TK, 2TK, 3TK: z drogi zbiorczej 1.1KDZ,
      - b) 4TK: z drogi zbiorczej 1.1KDZ poprzez teren 1UZ;
      - c) 5TK: z drogi zbiorczej 1.2KDZ oraz z drogi wewnętrznej 15KDW;
    - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - a) dla terenu 2TK: 1 dla budynku mieszkalnego,
      - b) dla terenów 3TK i 4TK: 1 na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych lub stanowisk postojowych oraz garaże wolnostojące;
  - 13) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

- b) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0,08 do 0,5,
- c) maksymalna wysokość zabudowy działki budowlanej: do 12,0 m,
- d) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: do 60%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem 1G, z przeznaczeniem na obiekty, urządzenia i instalacje z zakresu gazownictwa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu 1G:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej 3KDZ;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDZ – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 4) minimalna liczba miejsc parkingowych: 2;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy działki budowlanej: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m,
  - c) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 26. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości realizacji zabudowy tymczasowej nie związanej z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 27. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.