

Uchwała nr XX/171/12
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia 29 marca 2012 roku
w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Trójca” – I etap

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/204/2000 z dnia 27 czerwca 2000 roku z późn. zm., Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Trójca” – I etap, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 47,46 ha położony w miejscowości Trójca, w północno-wschodniej części gminy Ustrzyki Dolne.
3. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i określonymi symbolami oraz zasady zagospodarowania dla:
 - 1) terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – oznaczonego symbolem MU;
 - 2) terenu zabudowy rekreacji indywidualnej i pensjonatowej – oznaczonego symbolem MR;
 - 3) terenów zabudowy usług turystyki i rekreacji – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UT i 2.UT;
 - 4) terenów usług sportu i rekreacji – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.US i 2.US;
 - 5) terenów zieleni izolacyjnej, naturalnej – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZI, 2.ZI, 3.ZI, 4.ZI, 5.ZI, 6.ZI i 7.ZI;
 - 6) terenów zieleni naturalnej – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.Zn, 2.Zn, 3.Zn;
 - 7) terenów zieleni korytarza ekologicznego – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.Zk, 2.Zk, 3.Zk, 4.Zk, 5.Zk i 6.Zk;
 - 8) terenów wód powierzchniowych – oznaczonych symbolem 1.WS, 2.WS i 3.WS;
 - 9) terenów dróg publicznych – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDZ i 2.KDZ;
 - 10) terenu drogi wewnętrznej – oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW;
 - 11) terenu infrastruktury technicznej – oznaczonego na rysunku planu symbolem IT;
 - 12) terenów zaopatrzenia w wodę – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.W i 2.W.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – graficzny w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie oznaczeń graficznych określonych w legendzie;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszym planem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznych takich, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte przed tę linię o więcej niż 2,0m;

- 5) usługach i działalności wytwórczej o charakterze nieprodukcyjnym – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą niezwiązaną z produkcją oraz magazynowaniem, handlem hurtowym, trwałym składowaniem surowców i materiałów masowych, za wyjątkiem działalności rzemieślniczej, chałupniczej, wytwórczości ludowej i artystycznej, niestwarzającą uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
- 6) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
- 7) kompensacji przyrodniczej – należy przez to rozumieć zespół działań prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowania walorów krajobrazowych.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 3

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług** o powierzchni 0,46 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem MU, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizowania funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych:
 - 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) przeznaczanie nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni użytkowych budynków pod handel, usługi i działalność wytwórczą o charakterze nieprodukcyjnym,
 - b) lokalizowanie garaży i budynków gospodarczych,
 - c) lokalizowanie obiektów małej architektury,
 - d) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizowanie miejsc postojowych;
 - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej 1.KDZ,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków:
 - 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, zbiorczej 1.KDZ dla budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy,
 - 100m od zewnętrznej krawędzi skarpy brzegowej rzeki Wiar dla nowych budynków,
 - c) pomiędzy linią rozgraniczającą tereny MU i 1.KDZ oraz linią rozgraniczającą tereny MU i 2.Zk a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - d) wyznaczony teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: maksymalny – 12%, minimalny – 8%,
 - f) powierzchnia terenu w postaci biologicznie czynnej – minimum 70% powierzchni,
 - g) ogrodzenie należy projektować z zastosowaniem drewna i detalu nawiązującego do wystroju elewacji, zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - h) dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem należy zapewnić miejsca postojowe, w ilości określonej w ust. 15;
 - 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16;
 - 4) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o rzucie opartym na prostokącie lub złożonym z prostokątów,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie do 10,0 m do kalenicy, budynków garażowych i gospodarczych maksymalnie do 6,0 m do kalenicy,
 - c) garaże i budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) maksymalna kubatura brutto dla budynków: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 1800m³, garażowego i gospodarczego – 300m³,
 - e) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°-55°, za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrołapami,
 - f) dachy z główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, z możliwością doświetlenia poddasza przez np. szczyty, lukarny, okna połaciowe,

- g) pokrycia dachowe: blacha, dachówka, trzcina, gont lub materiały imitujące ich formę i kolor;
- h) elewacje wykończać naturalnymi materiałami np. drewno, kamień,
- i) kolorystyka elewacji pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachu.

2. Wyznacza się **teren zabudowy rekreacji indywidualnej i pensjonatowej** o powierzchni 1,92 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**:

- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) przeznaczanie nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku lub sumy powierzchni użytkowych budynków na jednej działce budowlanej pod handel i usługi o charakterze nieprodukcyjnym,
 - b) lokalizowanie budynków gospodarczych, garaży i wiat garażowych,
 - c) lokalizowanie altan i obiektów małej architektury,
 - d) lokalizowanie urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi np. boiska do gier, place zabaw dla dzieci, itp.,
 - e) podział terenu na działki budowlane,
 - f) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizowanie miejsc postojowych oraz dróg wewnętrznych dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnich;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej 1.KDZ,
 - dla działek, które nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne powiązane z drogą publiczną,
 - minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych nie wyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych – min. 6,0 m, ciągów pieszo-jezdnich – min. 5,0 m,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej 1.KDZ dla budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy,
 - 100 m od zewnętrznej krawędzi skarpy brzegowej rzeki Wiar,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 15%,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 7%, dla zabudowy pensjonatowej – 5%,
 - e) powierzchnia działki w postaci biologicznie czynnej – minimum 75%,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej: dla budownictwa rekreacji indywidualnej – 0,10 ha, dla budownictwa pensjonatowego – 0,20 ha,
 - g) ogrodzenia działek należy projektować z zastosowaniem drewna i detalu nawiązującego do wystroju elewacji; zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - h) dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w ilości określonej w ust. 15;
- 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16;
- 4) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o rzucie opartym na prostokącie lub złożonym z prostokątów,
 - b) wysokość budynków rekreacji indywidualnej maksymalnie 9,0m, budynków pensjonatowych maksymalnie 12 m, budynków garażowych i gospodarczych maksymalnie do 6,0 m do kalenicy,
 - c) budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 120 m² i nie mniejszej niż 70m²,
 - d) budynki pensjonatowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m² i nie mniejszej niż 100m²,
 - e) budynki gospodarcze, garaże i wiaty garażowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m²,
 - f) maksymalna kubatura brutto dla budynku: pensjonatowego 2400 m³, rekreacji indywidualnej 1080 m³, garażowego i gospodarczego – 300m³,

- g) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35° - 55° , za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrołapami,
 - h) dachy z główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, z możliwością doświetlenia poddasza przez np. szczyty, okna dachowe lub lukarny,
 - i) pokrycia dachowe: blacha, dachówka, trzcina, gont lub materiały imitujące ich formę i kolor,
 - j) elewacje wykończać naturalnymi materiałami np. drewno, kamień,
 - k) kolorystyka elewacji pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachu.
3. Wyznacza się **teren zabudowy usług turystyki i rekreacji** o powierzchni 0,64 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UT** z przeznaczeniem pod hotele, pensjonaty z towarzyszącą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną:
- 1) na terenie dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) handlu oraz usług związanych z obsługą turystyki, np. gastronomii, jako lokali w budynkach hotelowych lub pensjonatowych, przy czym ich powierzchnia nie powinna przekraczać 35% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej budynku,
 - b) handlu i usług związanych z obsługą turystyki w odrębnych budynkach,
 - c) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie powinna przekraczać 35% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej budynku,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) zieleni urządzonej, małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych np. boiska do gier, place zabaw dla dzieci, itp.,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc postojowych oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych;
 - 1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej dojazdowej KDW, włączonej do drogi publicznej 1.KDZ,
 - b) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych nie wyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych – min. 6,0 m, ciągów pieszo-jezdnych – min. 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od drogi wewnętrznej KDW – 6,0 m,
 - d) wyznaczony teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: maksymalny – 10%, minimalny – 3%,
 - f) powierzchnia terenu w postaci biologicznie czynnej – minimum 75%,
 - g) ogrodzenie terenu należy projektować z zastosowaniem drewna i detalu nawiązującego do wystroju elewacji;
 - h) zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - i) w obrębie terenu zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej w ust. 15;
 - 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16;
 - 4) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: hotelowego, pensjonatowego maksymalnie 14,0 m, budynku handlowo-usługowego związanego z obsługą turystyki maksymalnie 10,0 m, budynków garażowych, gospodarczych, wiat 6,0 m do kalenicy mierząc przy ścianie budynku od poziomu terenu w najwyższym położonym punkcie na spadku,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty garażowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^2 ,
 - c) maksymalna kubatura brutto dla budynków: hotelowego, pensjonatowego 2200m^3 , handlowo-usługowego związanego z obsługą turystyki 1500m^3 , gospodarczego, garażowego, wiaty 360m^3 ,
 - d) dachy dwuspadowe o minimalnym nachyleniu połaci 35° , za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrołapami,
 - e) dachy z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, z doświetleniem poddasza, np. przez szczyty i lukarny,
 - f) pokrycia dachowe: trzcina, gont,
 - g) elewacje wykończać naturalnymi materiałami np. drewno, kamień,

- h) kolorystyka elewacji pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachu.
4. Wyznacza się **teren zabudowy usług turystyki i rekreacji** o powierzchni 1,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.UT** z przeznaczeniem pod hotele, pensjonaty z towarzyszącą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną:
- 1) na terenie dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) handlu oraz usług związanych z obsługą turystyki, np. gastronomii, jako lokali w budynkach hotelowych lub pensjonatowych, przy czym ich powierzchnia nie powinna przekraczać 35% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej budynku,
 - b) handlu i usług związanych z obsługą turystyki w odrębnych budynkach,
 - c) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie powinna przekraczać 35% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej budynku,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) zieleni urządzonej, małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych np. boiska do gier, place zabaw dla dzieci, itp.,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc postojowych oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej dojazdowej KDW, włączonej do drogi publicznej I.KDZ,
 - b) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych nie wyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych – min. 6,0 m, ciągów pieszo-jezdnych – min. 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od drogi wewnętrznej KDW – 6 m,
 - d) wyznaczony teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: maksymalny – 10%, minimalny – 4%,
 - f) powierzchnia terenu w postaci biologicznie czynnej – minimum 75%,
 - g) ogrodzenie terenu należy projektować z zastosowaniem drewna i detalu nawiązującego do wystroju elewacji, zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - h) w obrębie terenu zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej w ust. 15;
 - 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16;
 - 4) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: hotelowego, pensjonatowego maksymalnie 14,0 m, budynku handlowo-usługowego związanego z obsługą turystyki maksymalnie 10,0 m, budynków garażowych, gospodarczych, wiat 6,0 m, do kalenicy mierząc przy ścianie budynku od poziomemu terenu w najwyżej położonym punkcie na spadku,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty garażowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m²,
 - c) maksymalna kubatura brutto dla budynku: hotelowego, pensjonatowego 2200 m³, handlowo-usługowego związanego z obsługą turystyki 1500m³, gospodarczego, garażowego, wiaty 360m³,
 - d) dachy dwuspadowe o minimalnym nachyleniu połaci 35°, za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrolapami,
 - e) dachy z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, z doświetleniem poddasza przez np. szczyty i lukarny,
 - f) pokrycia dachowe: trzcina, gont,
 - g) elewacje wykończać naturalnymi materiałami np. drewno, kamień,
 - h) kolorystyka elewacji pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachu.
5. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** o powierzchni 1,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US**:
- 1) na terenie dopuszcza się lokalizowanie:

- a) urządzeń sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych takich jak: boiska do gier, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, park linowy itp.,
 - b) miejsc na ognisko, gril,
 - c) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - d) ścieżek spacerowych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącej drogi wewnętrznej dojazdowej KDW,
 - b) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych nie wyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych – min. 6,0 m, ciągów pieszo-jezdnych – min. 5,0 m,
 - c) wyznaczony planem teren zagospodarować jako jedną działkę,
 - d) powierzchnia terenu w postaci biologicznie czynnej - minimum 75%,
 - e) ogrodzenie terenu należy kształtować z zastosowaniem drewna, zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
 - f) przy nasadzeniu drzew i krzewów należy używać gatunków rodzimych, tj. głóg jednoszyjkowy, dzika róża, dereń, kalina koralowa, jarzążb pospolity, lipa drobnolistna, dąb szypułkowy,
 - g) w obrębie terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej w ust. 15;
- 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16.
6. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** o powierzchni 0,66ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.US**:
- 1) na terenie dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych takich jak: boiska do gier, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, park linowy itp.,
 - b) miejsc na ognisko, gril,
 - c) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - d) ścieżek spacerowych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej 1.KDZ;
 - b) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych nie wyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych – min. 6,0 m, ciągów pieszo-jezdnych – min. 5,0 m,
 - c) wyznaczony planem teren zagospodarować jako jedną działkę,
 - d) powierzchnia terenu w postaci biologicznie czynnej - minimum 75%,
 - e) ogrodzenie terenu należy projektować z zastosowaniem drewna, zakazuje się ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przeseł betonowych,
 - f) przy nasadzeniu drzew i krzewów należy używać gatunków rodzimych, tj. np. głóg jednoszyjkowy, dzika róża, dereń, kalina koralowa, jarzążb pospolity, lipa drobnolistna, dąb szypułkowy,
 - g) w obrębie terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej w ust. 15;
 - 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16.
7. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej, naturalnej** o powierzchni 18,68 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZI, 2.ZI i 3.ZI, 4.ZI, 5.ZI, 6.ZI i 7.ZI** obejmujące cenne pod względem przyrodniczym tereny łąk i pastwisk ze skupiskami zadrzewień i zakrzaczeń oraz gruntów leśnych, położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w granicy zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZ**:
- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) prowadzenie nieutwardzonych ścieżek pieszych, konnych i rowerowych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,

- b) użytkowanie rolnicze gruntu w postaci trwałych użytków zielonych;
 - 2) na terenie utrzymuje się istniejącą pasiekę bez obiektów trwale związanych z gruntem;
 - 3) na terenie zakazuje się:
 - a) lokalizowania nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie wpływających negatywnie na florę i faunę terenu oraz budowli służących bezpośrednio gospodarce leśnej,
 - b) lokalizowania budowli infrastruktury technicznej na terenie występowania stanowisk roślin chronionych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - c) wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem wycinki prowadzonej w ramach gospodarki leśnej oraz wystąpienia kolizji z przebiegiem infrastruktury technicznej, w ostatnim przypadku należy zastosować kompensację przyrodniczą,
 - d) grodzienia terenu.
8. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej** o powierzchni 11,54 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.Zn, 2.Zn i 3.Zn**, obejmujące najcenniejsze pod względem przyrodniczym tereny łąk i pastwisk ze skupiskami zadrzewień i zakrzaczeń:
- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) prowadzenie ścieżek pieszych, konnych i rowerowych oraz nieutwardzonych dróg dojazdowych,
 - b) użytkowanie rolnicze gruntu w postaci trwałych użytków zielonych;
 - 2) na terenie zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej niewpływających negatywnie na florę i faunę terenu,
 - b) wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem wystąpienia kolizji z przebiegiem istniejącej infrastruktury technicznej, w takim przypadku należy zastosować kompensację przyrodniczą,
 - c) grodzienia terenu.
9. Wyznacza się **tereny zieleni korytarza ekologicznego** dla rzeki Wiar i potoku Jamninka o powierzchni 5,83 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.Zk, 2.Zk, 3.Zk, 4.Zk, 5.Zk i 6.Zk**, obejmujące cenne pod względem przyrodniczym tereny szuwarów i ziołorośli w kompleksie roślinności łąkowej oraz gruntów leśnych, położone w sąsiedztwie rzeki i potoku oraz położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w granicy zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ:
- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie nieutwardzonych dojazdów do pól i lasów,
 - b) lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niewpływających negatywnie na florę i faunę terenu,
 - c) wycinkę drzew i krzewów w ramach gospodarki na gruntach leśnych oraz wystąpienia kolizji z przebiegiem infrastruktury technicznej, w ostatnim przypadku należy zastosować kompensację przyrodniczą,
 - d) prowadzenie trwałej gospodarki leśnej uwzględniającej wodochronny charakter terenu;
 - 2) na terenie zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie wpływających negatywnie na florę i faunę terenu,
 - b) grodzienia terenu,
 - c) zagospodarowania powodującego likwidowanie i niszczenie zakrzaczeń i zadrzewień oraz roślinności zbiorowisk łąkowych, jeżeli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej oraz prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej uwzględniającej wodochronny charakter terenu,
 - d) zagospodarowania powodującego likwidowanie, zasypywanie i przekształcanie starorzeczy.
10. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS i 3.WS** o pow. 0,68 ha, obejmujące fragment rzeki Wiar oraz potoku Jamnika:
- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę mostu w ciągu drogi publicznej 1.KDZ,
 - b) budowę mostków i kładek pieszych,

- c) przeprowadzania sieci infrastruktury technicznej niewpływających negatywnie na florę i faunę;
- 2) na terenie zakazuje się:
- a) zagospodarowania terenu powodującego zmiany stosunków wodnych, za wyjątkiem tych które służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - b) zagospodarowania powodującego niszczenie naturalnego ukształtowania brzegów, za wyjątkiem tych, które związane są z ochroną przeciwpowodziową i przeciwsuwiskową.
11. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** o pow. 1.51 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDZ** relacji Trójca – Arłamów i **2.KDZ** relacji Trójca – Wojtkowa, z przeznaczeniem pod istniejące publiczne drogi zbiorcze wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia – część terenu z ww. dróg położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,5 m – 6,0 m,
 - 2) przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe,
 - b) zatok z miejscami postojowymi,
 - c) ścieżek rowerowych, chodników,
 - d) nośników reklamowych i informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,5 m x 1,5 m.
12. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** o powierzchni 2,22 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**, z podstawowym przeznaczeniem pod istniejącą drogę wewnętrzną dojazdową wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
- 1) ustala się następujące parametry techniczne drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienne 6,0 – 10,0 m, jak na rysunku planu,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m – 5,5 m;
 - 2) utrzymuje się istniejący obiekt portierni „Ośrodka wypoczynkowego Trójca” z możliwością przebudowy;
 - 3) przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zatok z miejscami postojowymi,
 - b) ścieżek rowerowych, chodników,
 - c) nośników reklamowych i informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,0 m x 1,5m.
13. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej** o powierzchni 0,21ha, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IT** z przeznaczeniem dla obiektów, urządzeń i sieci zaopatrzenia w wodę, elektroenergetykę oraz oczyszczania ścieków:
- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów,
 - b) lokalizowanie nowych obiektów związanych funkcjonalnie z obsługą urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej innych niż określono w przeznaczeniu podstawowym terenu,
 - d) lokalizowanie miejsc postojowych;
 - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej, zbiorczej 1.KDZ, istniejącym zjazdem z drogi publicznej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej zbiorczej 1.KDZ,
 - c) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 1.KDZ i IT a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - d) wyznaczony teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni terenu,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: maksymalny – 25%, minimalny – 6%,
 - g) zakazuje się stosowania ogrodzeń z zastosowaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - h) w obrębie terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości określonej w ust. 15;

- 3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16;
 - 4) standardy kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynku maksymalnie do 10,0 m do kalenicy,
 - b) maksymalna kubatura brutto budynku 1800 m³,
 - c) dachy dwuspadowe o minimalnym nachyleniu połaci 35°, za wyjątkiem zadaszeń nad tarasami, balkonami, schodami zewnętrznymi, gankami, wiatrolapami,
 - d) dachy z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku z możliwością doświetlenia poddasza np. przez szczyty, lukarny, okna połaciowe,
 - e) pokrycia dachowe: blacha, dachówka, trzcina, gont lub materiały imitujące ich formę i kolor,
 - f) elewacje wykończać naturalnymi materiałami (np. drewno, kamień),
 - g) kolorystyka elewacji pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachu.
14. Wyznacza się **tereny zaopatrzenia w wodę** o powierzchni 0,13 ha oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.W** i **2.W** z przeznaczeniem dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę – istniejące studnie głębinowe, położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w granicy zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ:
- 1) na terenie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i urządzeń;
 - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej, zbiorczej 1.KDZ, poprzez nieutwardzone drogi dojazdowe,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych;
 - 3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 16.
15. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na wydzielonych terenach lub działkach:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej – 2 miejsca na działce, w tym jedno w garażu;
 - 2) dla zabudowy pensjonatowej – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;
 - 3) dla działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – nie mniej niż 2 miejsca na daną działalność;
 - 4) dla zabudowy usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem:
 - a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomii,
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych lub usługowych,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe w hotelu,
 - d) 3 miejsca na 10 użytkowników obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
16. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów objętych planem i przeznaczonych do zainwestowania:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo–gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych, z lokalnych zbiorników poboru wody, w tym wyznaczonych w planie terenów o symbolach 1.W i 2.W, poprzez lokalną sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych np. studni;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu budowy systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się:
 - utylizację ścieków w przydomowych oczyszczalniach biologicznych,
 - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości i wywóz zgromadzonych nieczystości do oczyszczalni ścieków;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach działek,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z placów postojowych i ciągów jezdnych, poprzez urządzenia oczyszczające, do odbiornika tj. gruntu lub cieków wodnych;

- 4) w zakresie elektroenergetyki: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci napowietrznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, poprzez sieć kablową lub napowietrzną niskiego napięcia;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych i lokalnych źródeł, na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza np. kolektory słoneczne;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) indywidualne zaopatrzenie w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych na bazie gazu płynnego,
 - b) na obszarze planu, poza terenami oznaczonymi symbolem Zn i Zk, dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz płynny;
 - 7) w zakresie zapewnienia łączności telekomunikacyjnej: poprzez rozbudowę istniejącej lub budowę sieci kanalizacji teletechnicznej;
 - 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy,
 - b) gospodarka odpadami powstałymi w wyniku działalności gospodarczej zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy i zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
17. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MU, MR – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi UT i US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
18. Na obszarze planu w miejscach występowania stanowisk roślin chronionych oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych.
19. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie środowiska.
20. Na obszarze terenów oznaczonych symbolami ZI, Zn i Zk, nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
21. Na obszarze objętym planem należy utrzymać istniejące systemy melioracji.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§ 4

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

§ 6

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