

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA - ETAP I**

- UCHWAŁA NR ... / ... / 19  
RADY MIEJSKIEJ W ROPCZYCACH  
Z DNIA ..... 2019 ROKU
- ZAŁĄCZNIK NR 1  
RYSUNEK PLANU 1 W SKALI 1:1000
- ZAŁĄCZNIK NR 2  
ROZSTRZYGNIĘCIA W SPRAWIE  
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU PLANU
- ZAŁĄCZNIK NR 3  
ROZSTRZYGNIĘCIA DOTYCZĄCE  
SPOSOBU REALIZACJI  
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH

ROPCZYCE ..... 2019

Część gruntów rolnych klas III, położonych w granicach MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA w tym przeznaczonych pod zabudowę usługową, uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu kolejnych edycji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropczyce.

Pozostała część gruntów rolnych klas III, objętych projektem MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu kolejnych edycji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropczyce, uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ. tr. 602.482.2018 z dnia 04.02.2019 r.

Projekt MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Ropczycach od dnia .... 2019 r. do dnia ... 2019 r.

Burmistrz Ropczyc

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA - ETAP I został uchwalony Uchwałą Nr ..... / ... / 19 Rady Miejskiej w Ropczycach z dnia ... 2019 r.

Uchwała Nr ..... / ... / 19 Rady Miejskiej w Ropczycach z dnia ... 2019 r. została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2019 r. poz. ....

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ropczycach

**UCHWAŁA NR ... / ... / 19**  
**Rady Miejskiej w Ropczycach**  
**z dnia ... ..... 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr ... w miejscowości Niedźwiada - ETAP I**

Działając na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506),
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 z późn. zm.)

po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ropczyce

**Rada Miejska w Ropczycach**  
**uchwała, co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Uchwała się MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA, obejmującego obszar o powierzchni 6,89 ha położony w Niedźwiadzie Gmina Ropczyce.

**§ 2**

1. Ustalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA, zwanego w dalszym ciągu uchwały planem, stanowią treść niniejszej uchwały
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie oznaczeń na nim naniesionych;
  - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

**§ 3**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ropczycach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków, za wyjątkiem stacji trafo, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusza, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o nie więcej niż 3,5 m;
- 4) lokalizacja równoległa budynków – należy przez to rozumieć lokalizację frontowej lub bocznej ściany budynku równoległe do dróg przyległych do działki z możliwością odstępowstwa o kącie maksimum 3 stopni;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

#### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

| liczba porządkowa | symbol terenów         | nazwa terenów                               | powierzchnia terenów | lokalizacja ustaleń szczegółowych dla terenów |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| 1)                | 1.MN                   | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 0,14 ha              | § 18                                          |
| 2)                | 1.UO, 2.UO             | tereny usług oświaty                        | 1,62 ha              | § 19, § 20,                                   |
| 3)                | 1.US                   | teren usług sportu i rekreacji              | 3,13 ha              | § 21                                          |
| 4)                | 1.R                    | teren rolny                                 | 0,17 ha              | § 22                                          |
| 4)                | 1.RZ, 2.RZ, 3.RZ       | tereny rolnicze w tym trwałe użytki zielone | 0,92 ha              | § 23                                          |
| 5)                | 1.Z                    | teren zieleni nieurządzonej                 | 0,08 ha              | § 24                                          |
| 6)                | 1.WR, 2.WR, 3.WR       | tereny rowów melioracyjnych                 | 0,18 ha              | § 25                                          |
| 7)                | 1.KD/Z, 2.KD/Z, 3.KD/Z | tereny dróg publicznych klasy zbiorczej     | 0,48 ha              | § 26, § 27                                    |
| 8)                | 1.Kx                   | teren ciągu pieszo jezdni                   | 0,03 ha              | § 28                                          |
| 9)                | 4.KDW, 5.KDW           | tereny dróg wewnętrznych                    | 0,13 ha              | § 29                                          |
| 10)               | 1.EE                   | teren infrastruktury technicznej            | 0,01 ha              | § 30                                          |

#### §5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ochronę ładu przestrzennego w zagospodarowaniu terenów objętych planem należy zapewnić przez uwzględnienie nakazów i ograniczeń związanych z położeniem w

granicach powiększonego Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla poszczególnych terenów objętych planem należy zapewnić zróżnicowane rozwiązania przestrzenne uzupełniając istniejącą zabudowę o brakujące elementy struktury funkcjonalno – przestrzennej, stosując dostępne instrumenty jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

## § 6

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach objętych planem należy uwzględnić ograniczenia związane z położeniem w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) PLGW2000134, dla których celem środowiskowym jest utrzymanie co najmniej jej dobrego stanu;
- 2) na terenach objętych planem należy uwzględnić ograniczenia związane z położeniem w sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego (wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ropczyce) w granicach powiększonego Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego (wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego);
- 3) w zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić występowanie wartościowej zieleni wysokiej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dla terenów objętych planem ustala się zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) należy utrzymać otwarty charakter krajobrazu terenów położonych w granicach objętych niniejszym planem, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla terenów zabudowy należy zróżnicować sposoby zagospodarowania, użytkowania oraz zabudowy terenów, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 3) w zagospodarowaniu terenów objętych planem należy zapewnić szczególną dbałość o rozwiązania architektoniczne wpływające na kształtowanie krajobrazu kulturowego.

## § 8

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zagospodarowaniu części terenów położonych w granicach strefy „O” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej z zachowanymi relikтами po nieistniejących założeniach dworsko-parkowych i folwarcznych, należy uwzględnić dostępne instrumenty jak nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) wszelkie działania budowlane w granicach strefy „O4” należy podporządkować zachowaniu i wzbogaceniu istniejących wartości przestrzennych, krajobrazowych i architektonicznych.

## § 9

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) w przestrzeni publicznej wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się umieszczanie reklam, wolnostojących tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych w odległościach nie mniejszych od siebie niż 50 m;
- 3) na terenach usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych oraz szyldów na poziomie parterów budynków;
- 5) wprowadza się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony frontów działek.

## § 10

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów:

- 1) budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować równolegle do przyległych dróg, uwzględniając wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zostały ustalone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów należy ustalać zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

## § 11

Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w zagospodarowaniu uwzględnić położenie terenów objętych planem w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) PLGW2000134, dla której celem środowiskowym jest utrzymanie co najmniej jej dobrego stanu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, ustala się
  - a) zakaz sadzenia drzew i krzewów;
  - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
  - c) zakaz stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin w okresie prognozowanego wezbrania.

## § 12

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) linie podziałów nieruchomości zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 2) zakazuje się wydzielania działek bez odpowiedniej dostępności komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się realizację inwestycji na terenie złożonym z połączonych działek geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się scalanie nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszych od 0,01 ha pod elementy infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe i przepompownie ścieków.

### § 13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) wprowadza się zakaz zabudowy na terenach rolniczych, terenach trwałych użytków zielonych i terenach zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

### § 14

Ustala się zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) warunki dostępności terenów i obsługi komunikacyjnej zostały ustalone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w granicach każdej wydzielonej działki należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### § 15

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych odbiorców z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanymi z istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury, w tym stacji transformatorowej, rowów melioracyjnych oraz skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia; dopuszcza się rozbudowę poszczególnych odcinków i modernizację istniejącej infrastruktury;
- 5) obsługa w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w tym kablowych linii światłowodowych i lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) docelowo systemem sieci kanalizacji tłocznej na oczyszczalnię w Ropczycach,
  - b) tymczasowo do szczelnych bezodpływowych zbiorników z wywożeniem zawartości na oczyszczalnię ścieków,
  - c) dopuszcza się systemy indywidualnego gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych poprzez budowę lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń (tzw. czystych) na własny teren lub do rowów melioracyjnych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów narażonych na zanieczyszczenie rozwiązać indywidualnie poprzez urządzenia oczyszczające do rowów melioracyjnych w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód i gruntu;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych w granicach działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie;
- 10) ogrzewanie obiektów kubaturowych indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii;
- 11) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować równolegle do pasów dróg pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 12) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych elementów infrastruktury technicznej, w tym rowów melioracyjnych;
- 13) dopuszcza się skanalizowanie i przykrycie istniejących rowów melioracyjnych.

## § 16

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) obiekty tymczasowe należy lokalizować zgodnie z ustaleniami jak dla budynków mieszkalnych lub gospodarczych w tym ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się systemy indywidualnego gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych w tym bezodpływowe zbiorniki ścieków lub przydomowe oczyszczalnie ścieków z osadem czynnym do czasu budowy kanalizacji.

## § 17

Ustala się stawkę stanowiącą podstawę naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla wszystkich terenów równą 5 %.

# II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## § 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze i garażowe.
2. Zasady i warunki zagospodarowania:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi publicznej 1.KD/Z zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) usytuowanie budynków równoległe do granic nieruchomości nieprzylegających do drogi publicznej z uwzględnieniem ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:
  - 1) budynek mieszkalny - obiekt od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze mieszkalne:
    - a) szerokość elewacji frontowej 12,0 m z tolerancją  $\pm 20\%$ ,
    - b) wysokość do okapu lub gzymsu od 3,5 m do 5,0 m, wysokość do kalenicy od 7,0 m do 9,0 m,
    - c) dach stromy wielospadowy, czterospadowy lub dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci od 25 do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, główna kalenica równoległa do elewacji frontowej,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe - obiekty jednokondygnacyjne:
    - a) szerokość elewacji frontowych 6,0 m (tolerancja  $\pm 20\%$ ),
    - b) wysokość do okapu od 2,5 m do 3,5 m, wysokość do kalenicy od 5,0 m do 6,5 m,



- c) dachy strome wielospadowe, czterospadowe lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, główne kalenice równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowych.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KD/Z;
  - 2) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny lub 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
- 6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług oświaty, dla którego:
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy kubaturowej: budynków dydaktycznych, sali sportowej z zapleczem socjalno-technicznym oraz budynków zaplecza technicznego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację szkolnych terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi publicznej 2.KD/Z zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy przez takie elementy zagospodarowania jak: schody zewnętrzne i tarasy, jednak nie więcej niż o 3,50 m;
  - 3) dopuszcza się makroniwelację terenu do poziomu umożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,7;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.
  - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:
  - 1) budynki dydaktyczne - obiekty od jednej do czterech kondygnacji nadziemnych połączone przewiązkami, z możliwością podpiwniczenia, kryte stromymi dwu-, cztero- i wielospadowymi dachami o kącie nachylenia od 20° do 30°, wysokość do okapów do 12,0 m, wysokość do kalenic do 16,0 m;
  - 2) budynek sali sportowej z zapleczem socjalno-technicznym - niepodpiwniczony do dwóch kondygnacji nadziemnych, kryty stromym dwu-, cztero- i wielospadowym dachem o kącie nachylenia od 20° do 30°, wysokość do okapu do 7,0 m, wysokość do kalenicy do 12,0 m;
  - 3) budynki zaplecza technicznego - obiekty o jednej kondygnacji nadziemnej, kryte stromymi dwu-, cztero- i wielospadowymi dachami o kącie nachylenia od 20° do 30°, wysokość do okapu do 5,0 m, wysokość do kalenicy do 10,0 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu od strony wschodniej z odcinka drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2.KD/Z,
  - 2) w granicach terenu należy przewidzieć wiatę dla rowerów o wielkości dostosowanej do potrzeb;

- 3) w granicach terenu należy usytuować minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
  - 4) niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów, przy wskaźniku minimum 1 miejsce na 3 użytkowników stałych, dopuszcza się bilansować łącznie z miejscami postojowymi na terenie 2.UO zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 5.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 20

Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UO:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług oświaty, dla którego:
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy kubaturowej: budynków dydaktycznych oraz budynków zaplecza technicznego;
  - 2) ustala się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz placu zabaw;
  - 3) wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem Kx dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) budynki dydaktyczne oraz budynki zaplecza technicznego należy lokalizować równolegle do drogi 3.KD/Z z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy;
  - 3) nakazuje się chronić i wyeksponować zachowane relikty po nieistniejących założeniach dworsko-parkowych i folwarcznych;
  - 4) dopuszcza się adaptować zachowane relikty po nieistniejących założeniach dworsko-parkowych i folwarcznych do współczesnych funkcji;
  - 5) należy zachować wartościowe elementy zieleni wysokiej;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:
  - 1) budynki dydaktyczne – obiekty od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, szerokość elewacji frontowych od 20 m do 40 m z tolerancją  $\pm 20\%$ , z możliwością podpiwniczenia, kryte stromymi dwu-, cztero- i wielospadowymi dachami o kącie nachylenia od  $20^\circ$  do  $30^\circ$ , wysokość do okapów do od 6,0 do 7,0 m, wysokość do kalenic do 12,0 m;
  - 2) budynki zaplecza technicznego - obiekty na rzucie prostokąta o jednej kondygnacji nadziemnej, kryte stromymi dwu-, cztero- i wielospadowymi dachami o kącie nachylenia od  $20^\circ$  do  $30^\circ$ , wysokość do okapu do 4,0 m, wysokość do kalenicy do 7,0 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu od strony południowej bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW;
  - 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx, wzdłuż wschodniej granicy terenu powiązanego komunikacyjnie z terenami poza granicami terenów objętych planem;
  - 3) na terenie należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów uwzględniając ustalenia § 19 ust. 5 pkt 4 zgodnie ze wskaźnikami:
    - a) minimum 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników stałych,
    - b) minimum 10 miejsc postojowych dla użytkowników czasowych,

- c) minimum 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 21

Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji, dla którego:
  - 1) ustala się przeznaczenie pod stadion z jednostronną trybuną i pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzenia do lekkoatletyki, bieżnię, skocznię, boiska i urządzenia rekreacyjne;
  - 2) wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KD/Z dopuszcza się lokalizację elementów wejściowych jak bramki wejściowe i kasy, ogólnodostępnego parkingu oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektu zaplecza z pomieszczeniami klubowymi, handlowymi, gastronomicznymi, administracyjnymi, socjalnymi i technicznymi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KD/Z zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej od krawędzi jezdni odcinka drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD/Z, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się makroniwelację terenu do poziomu umożliwiającego naturalny spływ wód opadowych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych;
  - 5) w granicach terenu należy przewidzieć miejsca postojowe dla pojazdów straży pożarnej, policji i pogotowia;
  - 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:
  - 1) stadion z jednostronną trybuną na około 500 widzów z wydzielonym sektorem dla gości:
    - a) trybuna o długości do 100,0 m, wejścia na trybuny systemem schodów i pochylni zewnętrznych, wysokość do górnego poziomu trybun od 0,00 m do 6,00 m od poziomu płyty boiska,
    - b)
    - c) zadaszenie trybuny prostokątne lub łukowe o długości do 100,0 m i wysokości od 5,00 m do 9,00 m od poziomu płyty boiska,
    - d) pełnowymiarowe boisko do piłki nożnej o wymiarach 100,0 m x 70,0 m,
    - e) przed trybuną bieżnia sześciotorowa do biegów krótkich, dookoła boiska czterotorowa 400 m bieżnia lekkoatletyczna,
    - f) na zakolach stadionu urządzenia lekkoatletyczne;
  - 2) budynek zaplecza socjalnego i technicznego z pomieszczeniami klubowymi, handlowymi, gastronomicznymi, socjalnymi i technicznymi:  
obiekt od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych, kryty stromym dwuspadowym lub wielospadowym dachem o kącie nachylenia od 20° do 40°, szerokość elewacji frontowej do 10,0 m z tolerancją  $\pm 20\%$ , wysokość do okapu do 7,0 m, wysokość do

- kalenicy do 10,0 m, dopuszcza się obiekt kryty płaskim dachem o wysokości do górnej krawędzi attyki do 8,00 m;
- 3) budynki pomocnicze i techniczne:  
obiekty jednokondygnacyjne na rzucie prostokąta o kubaturze do 200 m<sup>3</sup> każdy, kryte stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi dachami o kącie nachylenia od 20° do 40°, szerokość elewacji frontowej do 7,00 m z tolerancją  $\pm 20\%$ , wysokość do okapu od 3,0 m do 4,0 m, wysokość do kalenicy od 6,0 m do 8,0 m, dopuszcza się obiekt kryty płaskim dachem o wysokości do górnej krawędzi attyki od 5,0 do 6,0 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych:
- a) od strony północnej z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KD/Z;
- b) od strony wschodniej z odcinka drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KD/Z;
- 2) ogólnodostępny parking do 60 stanowisk postojowych dla autobusów i samochodów osobowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych z rozdzielonym wjazdem i wyjazdem z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 22

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.R:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolny.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakaz zabudowy;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić położenie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustaleniami wymienionymi w § 11 uchwały.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z terenów sąsiednich.
4. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

## § 23

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RZ, 2.RZ, 3.RZ:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze w tym trwałe użytki zielone.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) zakazuje się zmiany ukształtowania doliny potoku Niedźwiadka;
  - 2) zakazuje się lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) w terenie 1.RZ dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy bez prawa rozbudowy;
  - 4) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić położenie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustaleniami wymienionymi w § 11 uchwały.
3. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KD/Z oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDW.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,3 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 24

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
  - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,08 ha za wyjątkiem działek pod elementy infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha.

## § 25

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1.WR, 2.WR, 3.WR:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rowów melioracyjnych.
2. Zasady zagospodarowania terenów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z gospodarką wodną w tym zabezpieczeniem brzegów przed erozją a także przedsięwzięć służących ochronie przeciwpowodziowej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z przyległych terenów po ich oczyszczeniu;
  - 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć służących ochronie przeciwpowodziowej;
  - 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Obsługa komunikacyjna z przyległych terenów rolniczych w tym trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RZ.

## § 26

Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) odcinek drogi publicznej z jednostronnym chodnikiem i elementami infrastruktury drogowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,00 m;
  - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację dwóch zjazdów na teren parkingu, o którym mowa w § 21,
  - 5) w pasie drogi na długości parkingu, o którym mowa w § 21 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla autobusów;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.

## § 27

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KD/Z, 3.KD/Z:

1. Przeznaczenie terenu: tereny odcinków drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) odcinki drogi publicznej z jednostronnym chodnikiem i elementami infrastruktury drogowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
  - 3) w pasie drogi 2.KD/Z, na długości terenu 1.UO, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów;

- 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.

#### § 28

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo jezdnego.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, jak na rysunku planu.

#### § 29

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.KDW, 5.KDW:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) drogi wewnętrzne z jednostronnymi chodnikami i elementami infrastruktury drogowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.

#### § 30

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
  - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów uzbrojenia technicznego.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:

budynek stacji transformatorowej – obiekt jednokondygnacyjny, kryty płaskim lub stromym dwu-, cztero- i wielospadowym dachem o kącie nachylenia od 20° do 30°, wysokość do okapu od 3,0 do 3,5 m, wysokość do kalenicy do 5,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KD/Z lub z przyległych terenów 1.US poprzez ustanowione odpowiednie służebności drogowe powiązane komunikacyjnie z drogą publiczną.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 0,01 ha.

### III. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 31

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

#### § 32

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Ropczyc.

### § 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ropczycach

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ... W  
MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA**

**ZESTAWIENIE TERENÓW**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, o powierzchni 0,14ha;
- 2) tereny zabudowy usługowej w tym usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.UO**, **2.UO**, o powierzchni 1,21ha i 0,41ha;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.US**, o powierzchni 3,13 ha;
- 5) teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.R**, o powierzchni 0,17 ha;
- 6) tereny rolnicze w tym trwałe użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RZ**, **2.RZ**, **3.RZ**, o powierzchni 0,24 ha, 0,64 ha, 0,04 ha;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.Z**, o powierzchni 0,08 ha;
- 8) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WR**, **2.WR**, **3.WR** o powierzchni 0,03 ha, 0,07 ha, 0,08 ha;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KD/Z**, **2.KD/Z**, **3.KD/Z**, o powierzchni 0,41 ha, 0,06 ha i 0,01 ha;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **4.KDW**, **5.KDW**, o powierzchni 0,05 ha, 0,08 ha;
- 11) tereny ciągu pieszo jezdni, oznaczony symbolem **1.Kx**, o powierzchni 0,03ha;
- 12) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**, o powierzchni **0,01 ha**.

Razem **6,89 ha**