

**Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Horyniec Zdrój - Północ".**

Podka.2005.40.454 z dnia 2005.03.23

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 23 marca 2005 r.

**Wejście w życie:**

23 kwietnia 2005 r.

**UCHWAŁA Nr XIX/171/05  
RADY GMINY W HORYŃCU ZDROJU  
z dnia 4 lutego 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Horyniec Zdrój - Północ"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Horyniec Zdrój uchwala co następuje:

**I.**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Horyniec Zdrój uchwalonego uchwałą Nr 248/XXX/02 Rady Gminy Horyniec Zdrój z dnia 27 lutego 2002 r. - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Horyniec Zdrój - Północ", zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 200 ha, położony w Horyńcu Zdroju - po północnej stronie linii kolejowej Munina - Bełzec, którego granicami są:
  - od strony północno-zachodniej i północnej - projektowana obwodnica uzdrowiska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 867 relacji Sieniawa - Hrebenne,
  - od strony wschodniej - droga powiatowa nr 662 relacji Nowe Brusno - Horyniec Zdrój i wąwóz erozyjny z zielenią leśną,
  - od strony południowej i południowo-zachodniej: linia kolejowa Munina - Bełzec, ul. Kolejowa i droga wojewódzka nr 867 relacji Sieniawa - Hrebenne.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu, wykonany w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń, określonych na rysunku planu,
  - 2) Załącznik Nr 2\* - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
  - 3) Załącznik Nr 3\* - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
4. Załącznik Nr 1 - rysunek - planu, stanowi integralną część planu.

## **§ 2.**

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu symbolami:

- UZ - tereny zabudowy lecznictwa uzdrowiskowego,
- MP - tereny zabudowy pensjonatowej,
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/MP - tereny zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej,
- UH - teren zabudowy usługowo-handlowej,
- R/RM - tereny rolne i zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych,
- ZL - tereny leśne,
- ZL/ZP - teren zieleni leśnej urządzonej,
- KD - tereny dróg publicznych,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KX - tereny wydzielonych ciągów pieszych,
- KS - teren parkingu samochodowego,
- C/T - teren infrastruktury telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do:

- a) skrzyżowań projektowanej obwodnicy uzdrowiska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 867 relacji Sieniawa - Hrebenne z drogami publicznymi,
- b) skrzyżowań dróg publicznych i wewnętrznych.

## **II.**

USTALENIA WSPÓLNE DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM § 3.

1. Ustala się, że obowiązującą strukturę funkcjonalno - przestrzenną terenu objętego planem - określoną na rysunku planu - tworzą:

- 1) teren dzielnicy lecznictwa uzdrowiskowego, który odpowiada obszarowi strefy "A2" - ścisłej ochrony uzdrowiskowej Horyńca Zdroju - w skład której wchodzi:
  - obiekty lecznictwa uzdrowiskowego - oznaczone symbolami: 1UZ, 2UZ, 3UZ, 4UZ,
  - zgrupowania zabudowy pensjonatowej - oznaczone symbolami: 1MP, 2MP, 3MP, 4MP, 5MP, 6MP, 7MP, 8MP, 9MP, 10MP, 11 MP, 12MP, 13 MP,
  - wydzielone ciągi piesze - oznaczone symbolami: 1KX, 2KX, 3KX, KX,

- kompleks leśny ze ścieżką dydaktyczno-przyrodniczą "Za Niwą" - oznaczony symbolem ZL/ZP,
- obiekty infrastruktury technicznej - kotłowni dzielnicowej co i stacji bazowej telefonii komórkowej - oznaczone symbolem C/T,
- drogi wewnętrzne - oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6 KDW,
- zespół usługowo - handlowy - oznaczony symbolem UH,

2) teren gruntów rolnych z rozproszoną zabudową zagrodową gospodarstw rolnych przysiółka Świdnica - oznaczony symbolem R/RM - objęty opracowaniem z uwagi na przejrzystość struktury przestrzennej planu, obejmującego tereny w obrysie projektowaną obwodnicy Horyńca Zdroju w ciągu drogi wojewódzkiej nr 867 relacji Sieniawa - Hrebenne,

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinno - pensjonatowej - oznaczony symbolem MN/MP - objęty opracowaniem z uwagi na przejrzystość struktury przestrzennej planu, opartego o granicę naturalną - erozyjny wąwóz porośnięty lasem,

4) układ komunikacji kołowej, obejmujący:

- prowadzoną po nowej trasie drogę powiatową nr 662 relacji Nowe Brusno - Horyniec Zdrój - oznaczoną symbolem KD,
- parking dla samochodów osobowych - oznaczony symbolem KS,
- projektowaną drogę wewnętrzną, zapewniającą przyszłościowe powiązanie dzielnicy uzdrowskiej z centrum Horyńca Zdroju - oznaczoną symbolem 7KDW,
- drogi wewnętrzne dla obsługi terenów zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej - oznaczone symbolami: 8KDW, 9KDW,
- ścieżki rowerowe - prowadzone w pasach dróg publicznych i wewnętrznych,

5) tereny utrzymywanej, rozproszonej zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonej symbolem 1MN,
- leśniczówki - oznaczonej symbolem 2MN,

6) utrzymywany teren leśny - oznaczony symbolem 1ZL,

7) teren projektowanej zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej Munina - Bełżec - oznaczony symbolem 2ZL,

2. Ustala się, że następujące elementy zagospodarowania terenu wymagają ochrony lub rewaloryzacji:

1) struktura funkcjonalno-przestrzenna dzielnicy uzdrowskiej, oparta na:

- segregacji ruchów pieszego i kołowego,
- układzie 2-ch głównych ciągów pieszych o charakterze promenady spacerowej - oznaczonych symbolami 1KX i 2KX - wiążących tereny dzielnicy uzdrowskiej z kompleksem leśnym ZL/ZP,
- układzie zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej Munina - Bełżec, wkomponowanej w strukturę funkcjonalną terenów zabudowy pensjonatowej, oznaczonych symbolami: 1MP, 2MP, 3MP, 4 MP, 2 UZ, 3 UZ, 4 UZ i 2ZL,

- istniejącym kompleksie leśnym - oznaczonym symbolem ZP/ZL - posiadającym status gospodarstwa specjalnego, na terenie którego gospodarka leśna prowadzona jest zgodnie z wymogami statutu uzdrowiska Horyniec Zdrój,

2) układ komunikacji wewnętrznej oparty na nowoprojektowanym przebiegu drogi powiatowej nr 662 do Nowe Brusno, prowadzonej po obrzeżu dzielnicy uzdrowskiej

3) zewnętrzny układ komunikacji drogowej, oparty na projektowanej obwodnicy uzdrowiska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 867 Sieniawa - Hrebenne,

4) kompleksowy system infrastruktury technicznej, rzutujący bezpośrednio na stan środowiska naturalnego.

5) walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,

3. Nakazy, zakazy oraz dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wchodzących w skład struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu, o których mowa w ust. 1 wraz z elementami zagospodarowania terenu wymagającymi ochrony, o których mowa w ust. 2 - ustala się w rozdziałach III i IV niniejszej uchwały.

§ 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem:

1) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawnych,

2) istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej - może być modernizowana i doposażana w urządzenia telekomunikacyjne pod warunkiem, że nie będą one wywoływać ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego,

3) zakazuje się lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej,

4) dopuszcza się ogrzewanie zabudowy za pośrednictwem indywidualnych urządzeń grzewczych na paliwa ekologiczne pod warunkiem, że nie będą one powodować ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

5) gromadzenie i wywóz odpadów:

- na zasadach obowiązujących w Gminie Horyniec Zdrój,

- miejsce ustawienia pojemników lub kontenerów na odpady należy izolować zielenią żywopłotową zimozieloną, osłonami o formach "małej architektury" lub obydwoma formami łącznie.

6) utrzymuje się ścieżkę dydaktyczno-przyrodniczą "Za Niwą",

7) zakazuje się przeprowadzania:

- robót ziemnych stwarzających zagrożenie dla systemu korzeniowego,

- uzbrojenia napowietrznego kolidującego z koroną dębu szypułkowego, rosnącego na terenie posesji nr ewid. 164/2 - uznanego za pomnik przyrody decyzją Wojewody Przemyskiego Nr RLS-op-7141-11/78 z dnia 27.11.1978 r.,

8) istniejący kompleks leśny, oznaczony w planie symbolem ZL/ZP, zachowuje status gospodarstwa leśnego specjalnego, z uwagi na zaliczenie do lasów ochronnych uzdrowskich, położonych w strefach A i B ochrony uzdrowskiej Horyńca Zdroju.

§ 5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w związku z istniejącym na terenie działek nr ewid. 918 - 920 stanowiskiem archeologicznym nr 9 (obszar 100-89/7 Archeologicznego Zdjęcia Polski) z okresu wczesnego średniowiecza - zagospodarowanie terenu podporządkować przepisom dotyczącym ochrony dóbr kultury,
- 2) zakazuje się zmiany wystroju architektonicznego i przebudów, istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych zlokalizowanych na obszarze planu,
- 3) zakazuje się przesłania w/w kapliczek i krzyży przydrożnych reklamami.

§ 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na całym terenie objętym planem obowiązuje Statut Uzdrowiska Horyniec Zdrój, uchwalony Uchwałą Nr VII/48/03 Rady Gminy Horyniec Zdrój z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zmiany statutu uzdrowiska Horyniec Zdrój, opublikowanej w Dz. U. Woj. Podkarpackiego Nr 148 poz. 10147 z 2003 r. - realizacja zagospodarowania i zabudowy terenu wymaga trybu określonego w statucie uzdrowiska,
- 2) na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem R/RM - obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy terenu wynikające z położenia w Południoworoztoczańskim Parku Krajobrazowym, określone w Rozporządzeniu Nr 24 Wojewody Przemyskiego z dnia 5 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa przemyskiego (Dz. U. Woj. Przemyskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 112),
- 3) na terenie oznaczonym symbolem R/RM obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy terenu wynikające z położenia w Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - określone w Rozporządzeniu jak wyżej.

§ 7. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) w odniesieniu do terenów zabudowy pensjonatowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem "MP":
  - a) minimalną powierzchnię działki pensjonatowej ustala się na 0,30 ha,
  - b) podział terenów na działki - oznaczonych symbolami od 1MP do 11MP - przedstawiony na rysunku planu, ma charakter obowiązujący,
  - c) dopuszcza się łączenie działek pensjonatowych we większe, pod warunkiem:
    - proporcjonalnego do liczby łączonych działek zwiększenia programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
    - zachowania gabarytów i kryteriów architektonicznych zabudowy określonych w § 10,
- 2) w odniesieniu do terenów zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem "MN/MP":
  - a) dopuszcza się podziały i łączenie działek pod warunkiem:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych 0,15 ha,
    - minimalnej szerokości działki - 20 m,
    - bezpośredniego dostępu do działek z dróg wewnętrznych 8KDW i 9 KDW,

b) dopuszcza się wydzielenie nowych ciągów pieszo-jezdnych przeznaczonych do skomunikowania działek - pod warunkiem ich minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m,

3) w odniesieniu do terenów zabudowy zagrodowej R/RM - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego na terenie objętym planem:

1) w odniesieniu do terenu dzielnicy uzdrowskiej - tj. na terenie objętym strefą ochrony uzdrowskiej "A2" Horyńca Zdroju:

a) za podstawę układu komunikacyjnego ustala się segregację ruchu pieszego i kołowego,

b) droga powiatowa nr 662 Nowe Brusno - Horyniec Zdrój podlega przeniesieniu z obecnego przebiegu ulicą Sanatoryjną, na obrzeże dzielnicy uzdrowskiej - po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD,

c) układ komunikacji pieszej dzielnicy uzdrowskiej obejmuje:

- główny ciąg pieszy projektowany po trasie istniejącej ulicy Sanatoryjnej - oznaczony symbolem 1KX,

- główny ciąg pieszy łączący ul. Sanatoryjną z kompleksem leśnym - oznaczony symbolem 2KX,

- ciąg pieszy pokrywający się fragmentarycznie z przebiegiem ścieżki przyrodniczej <sup>M</sup>Za Niwą” - oznaczony symbolami 3KX,

- ciągi piesze oznaczone symbolami KX - uzupełniające układ przestrzenny w/w głównych ciągów pieszych,

d) układ komunikacji kołowej dzielnicy uzdrowskiej obejmuje:

- drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od 1 KDW do 6 KDW, wyprowadzone z obwodowego układu dróg publicznych - przebiegających poza obrysem planu,

- miejsca postojowe dla samochodów osobowych zlokalizowane w obrysie terenu dróg wewnętrznych KDW,

e) miejsca postojowe dla samochodów osobowych jak wyżej mogą liczyć maksymalnie 20 stanowisk postojowych w jednym zgrupowaniu,

f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy realizować o nawierzchni ażurowej - z równoczesną realizacją zieleni izolacyjnej,

g) w odniesieniu do liczby miejsc postojowych jak wyżej ustala się następujący wskaźnik przeliczeniowy:

- maksymalna ilość miejsc postojowych - 10 procent liczby miejsc sanatoryjnych (pensjonatowych),

- 25 procent liczby miejsc postojowych jak wyżej - przeznacza się dla osób niepełnosprawnych,

- 0,5 miejsca postojowego na jednego pracownika personelu zatrudnionego na terenie dzielnicy uzdrowskiej,

h) ciąg pieszy - oznaczony symbolem 3 KX - na całej długości, to jest od drogi wewnętrznej 6KDW do drogi wojewódzkiej - wylotowej w kierunku Lubaczowa,

należy przystosować do funkcji drogi pożarowej, dojazdowej do kompleksu leśnego ZL/ZP,

- 2) na terenie poza strefą ochrony uzdrowskiej "A2" Horyńca Zdroju:
  - a) przebieg drogi powiatowej nr 662 Nowe Brusno - Horyniec Zdrój w rejonie projektowanego parkingu samochodowego - oznaczonego symbolem KS - podlega skorygowaniu jak na rysunku planu,
  - b) rezerwuje się teren - oznaczony w planie symbolem 7KDW - pod przyszłościowe połączenie obszaru planu z układem drogowym centrum Horyńca Zdroju,
  - c) podstawowy układ obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej MN/MP tworzą drogi wewnętrzne - oznaczone symbolami: KD, 8KDW i 9KDW,
  - d) dopuszcza się wydzielenie nowych ciągów pieszo-jezdnych przeznaczonych do skomunikowania terenów jak wyżej - pod warunkiem ich minimalnej szerokości 5,0 m,
  - e) zabezpiecza się teren pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
    - w ramach wydzielonego parkingu dla samochodów osobowych - oznaczonego na rysunku planu symbolem KS,
    - w obrysie terenów: drogi powiatowej KD, dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych,
    - w obrysie poszczególnych działek jednorodzinno - pensjonatowych,
  - f) w odniesieniu do liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych ustala się minimalny wskaźnik przeliczeniowy:
    - 0,5 miejsca postojowego na jednego kuracjusza,
    - 2,0 miejsca postojowe dla właścicieli zabudowy jednorodzinno - pensjonatowej,
  - g) minimalną liczbę miejsc postojowych w obrysie jednej działki jw. ustala się na trzy,
  - h) utrzymuje się istniejący system dróg wewnętrznych - nie wyodrębniony na rysunku planu - w obrysie terenów R/RM,
  - i) integralną częścią układu komunikacyjnego planu jest projektowana ścieżka rowerowa Horyniec Zdrój - Nowe Brusno - prowadzona w ciągach dróg oznaczonych symbolami: 9KDW - 8KDW - KD,
- 3) wprowadzenia na całym obszarze planu nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony dróg i ulic lokalnych.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się kompleksowe wyposażenie obszaru objętego planem w systemy infrastruktury technicznej, które obejmować będą:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb komunalno - bytowych,
  - b) zaopatrzenie w siarczkową wodę mineralną dla potrzeb lecznictwa uzdrowskiego,
  - c) odprowadzenie ścieków komunalno - bytowych,
  - d) odprowadzenie wód opadowych,
  - e) odprowadzenie wód pozabiegowych z kuracji uzdrowskiej,

- f) zasilanie w energię elektryczną,
  - g) zasilanie w energię gazową,
  - h) telekomunikację,
  - i) ciepłownictwo,
  - j) gromadzenie i wywóz odpadów,
- 2) zasady zaopatrzenia w wodę dla potrzeb komunalno - bytowych:
- a) utrzymuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy lecznictwa uzdrowiskowego - oznaczonej symbolem UZ i kotłowni dzielnicowej - oznaczonej symbolem C/T, z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego na terenie 4UZ,
  - b) pozostała zabudowa na obszarze planu - z wyjątkiem terenu R/RM - zaopatrywana będzie z komunalnej sieci wodociągowej - na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - c) zabudowa zagrodowa na terenie R/RM - zaopatrywana będzie w wodę z indywidualnych studni kopanych lub wierconych,
- 3) zasady zaopatrzenia obiektów lecznictwa uzdrowiskowego w siarczkowe wody mineralne:
- a) z istniejącego siarczkowego rurociągu tłocznego - z ujęcia wód siarczkowych zlokalizowanego poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę systemu wód siarczkowych stosownie do potrzeb lecznictwa uzdrowiskowego,
- 4) zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalno - bytowych:
- a) zabudowa zagrodowa na terenie R/RM - alternatywnie:
    - do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z uregulowaniem pod względem formalno-prawnym wywozu ścieków na oczyszczalnię komunalną,
    - oczyszczaniem ścieków w indywidualnych oczyszczalniach przyzagrodowych - zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych
  - b) na pozostałym terenie - do komunalnej kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 5) zasady odprowadzania wód opadowych:
- a) na terenie zabudowy zagrodowej R/RM - wody opadowe należy zagospodarować w obrębie terenów własnych, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
  - b) z pozostałych terenów - do kanalizacji komunalnej ogólnospławnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 6) zasady odprowadzania wód pozabiegowych z kuracji uzdrowiskowej - do kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 7) zasady zasilania w energię elektryczną:
- a) poprzez rozbudowę sieci istniejących - na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) przyłącza elektryczne do projektowanych obiektów należy wykonać kablem doziemnym,



- c) istniejąca na terenie dzielnicy uzdrowskiej napowietrzna sieć 15 kV i nn, w przypadku przeprowadzania jej remontów lub modernizacji, podlega wymianie na kablową doziemną,
  - d) nowa sieć elektroenergetyczna - kablowa,
  - e) istniejące nasłupowe stacje trafo 15/0,4 kV podlegają po zamortyzowaniu wymianie na naziemne,
  - f) typowe stacje trafo mogą być realizowane pod warunkiem zastąpienia stropodachów dachami spadowymi - posiadającymi:
    - formę symetryczną - minimum 2-spadową,
    - kąt nachylenia połąci minimum 30°,
    - pokrycie ceramiczne lub ceramiczno-podobne,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji trafo 15/0.4 kV - nie wykazanych na rysunku planu
    - w obrysie terenów oznaczonych symbolami: KX i UZ oraz w obrysie zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami MP i ZL,
- 8) zasady zasilania obszaru w energię gazową:
- a) ustala się docelowo zasilanie terenu objętego planem w energię gazową dla potrzeb bytowych i grzewczych - w ramach kompleksowej gazyfikacji uzdrowiska,
  - b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić rezerwę terenu dla sieci gazowniczej,
- 9) zasady systemu telekomunikacyjnego:
- a) utrzymuje się istniejące przebiegi światłowodów lokalnych:
    - Lubaczów - Horyniec Zdrój,
    - Horyniec Zdrój - Nowe Brusno,w ciągach drogi wojewódzkiej nr 867 Sieniawa - Hrebenne i drogi powiatowej nr 662 Nowe Brusno - Horyniec Zdrój,
  - b) utrzymuje się stację bazową telefonii komórkowej na terenie oznaczonym symbolem C/T, na zasadach ustalonych w § 4 pkt. 2,
- 10) zasady systemu ciepłowniczego:
- a) ustala się modernizacje urządzeń technologicznych i zmianę paliwa na ekologiczne w odniesieniu do istniejącej kotłowni dzielnicowej c.o. - oznaczonej symbolem C/T,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie obiektów na terenie dzielnicy uzdrowskiej, z indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem zastosowania paliwa ekologicznego i nie przekraczania normatywnych zanieczyszczeń powietrza,
  - c) ogrzewanie pozostałych obiektów na terenie objętym planem, z kotłowni indywidualnych nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- 11) gromadzenie i wywóz odpadów:
- a) na zasadach obowiązujących na terenie uzdrowiska,
  - b) zasady lokalizacji i urządzenia miejsc gromadzenia odpadów - na zasadach określonych w § 4 pkt. 5,

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW  
KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSPÓLNE  
DLA GRUP FUNKCJONALNYCH TERENÓW § 10. Ustala się parametry i wskaźniki  
kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - wspólne dla terenów zabudowy  
pensjonatowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem MP:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologiczno czynnej w obrębie poszczególnych działek - 70%
- 2) zasady sytuowania zabudowy:
  - w I-szej linii zabudowy, tj. od strony frontowej działek należy lokalizować budynki pensjonatowe,
  - w II-giej linii zabudowy należy lokalizować budynki garażowo-gospodarcze,
  - dopuszcza się łączenie budynków pensjonatowych i garażowo-gospodarczych w formie zwartego kompleksu architektonicznego,
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji pensjonatowej z funkcją lecznictwa uzdrowiskowego - bez ograniczeń,
- 4) dla zabudowy pensjonatowej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) gabaryty i kryteria rozwiązań architektonicznych zabudowy pensjonatowej:
  - a) liczba kondygnacji - maksymalnie III,
  - b) kondygnacja najwyższa rozwiązana w formie użytkowego poddasza,
  - c) minimalna liczba łóżek dla pensjonariuszy - 15,
  - d) pensjonaty oprócz części łóżkowej obejmować mogą:
    - zaplecze żywieniowe dla pensjonariuszy,
    - pomieszczenia opieki medycznej i rehabilitacji - dopuszcza się łączenie opieki medycznej w ramach zespołu zabudowy pensjonatowej,
    - pomieszczenia usługowe,
    - pomieszczenia mieszkalne dla personelu i właścicieli pensjonatu,
  - e) geometria dachów:
    - forma symetryczna - minimum 2-spadowa
    - nachylenie połąci - minimum 30°
    - pokrycie dachu - ceramiczne lub dachówko-podobne w kolorze ceramiki naturalnej
  - f) wystrój elewacji:
    - wyklucza się okładziny plastikowe i z blach osłonowych
    - wyklucza się stosowanie prefabrykowanych, betonowo - plastikowych: kolumn i głowic kolumn oraz balustrad tarasów, balkonów i schodów zewnętrznych,
    - w/w elementy wystroju elewacji dopuszcza się pod warunkiem ich indywidualnego zaprojektowania i zharmonizowania z wystrojem elewacji,
- 6) gabaryty i kryteria rozwiązań architektonicznych zabudowy garażowo - gospodarczej:
  - a) liczba kondygnacji -1,
  - b) dopuszcza się kondygnację II-gą w formie użytkowego poddasza,
  - c) geometria dachu oraz wystrój elewacji - analogiczny do zabudowy pensjonatowej,

d) dopuszcza się dachy 1-spadowe w przypadku sytuowania zabudowy w granicy działki sąsiedniej w formie tzw. bliźniaczej,

7) ogrodzenia działek:

a) wyklucza się od strony frontowej działek:

- ogrodzenia typu pełnego
- z elementów prefabrykowanych betonowo-plastikowych oraz z siatki ogrodzeniowej

b) zastosowanie ogrodzeń typu pełnego z pozostałych stron, dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania z całością zabudowy pod względem materiałowym

8) place, podjazdy, chodniki - wyklucza się nawierzchnie asfaltowe,

9) powierzchnia działki nie przeznaczona pod lokalizację budynków oraz obiekty komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej podlega zagospodarowaniu zielenią,

10) w terenach zieleni jak wyżej, dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla pensjonariuszy.

§ 11. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - wspólne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinno - pensjonatowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/MP:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologiczno czynnej w obrębie poszczególnych działek - 60%,

2) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:

- liczba kondygnacji - maksymalnie II,
- kondygnacja II-ga rozwiązana w formie użytkowego poddasza,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub bocznej - 5,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
- maksymalna wysokość budynku do kalenicy lub wierzchołka dachu - 8,5 m,
- geometria dachów:
- symetryczny układ połaci,
- liczba połaci - minimum 2,
- kąt nachylenia połaci - minimum 30°,

3) gabaryty budynków garażowo-gospodarczych:

- liczba kondygnacji -1
- zakaz podpiwniczania budynków,
- geometria dachu - analogiczna do budynku mieszkalnego na działce,
- lokalizacja budynku w granicy działki w formie tzw. zabudowy "bliźniaczej" - w zharmonizowaniu z budynkiem na działce sąsiedniej,

4) ustala się dwie linie zabudowy drogi powiatowej nr 694 i ciągu pieszo-jezdnego KX:

- w I-szej linii zabudowy należy lokalizować budynki mieszkalne
- w II-giej linii zabudowy należy lokalizować budynki garażowo-gospodarcze,
- dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w I-szej linii zabudowy, w przypadku rozwiązania ich w formie zespolonej z budynkami mieszkalnymi,

- 5) teren między ogrodzeniem frontowym działek a budynkami, przeznaczają się pod zielenią ozdobną,
- 6) w pasie terenu jak wyżej, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej związanej z budynkami oraz lokalizowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i miejsc dla pojemników na odpadki,
- 7) wyklucza się ogrodzenia frontowe działek w formie pełnej.

§ 12. Ustala się wspólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - za główny teren lokalizacji uzbrojenia sieciowego uznaje się tereny komunikacji drogowo-pieszego,
  - inne prowadzenie uzbrojenia sieciowego dopuszcza się pod warunkiem, że nie spowoduje ono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej stosownie do przeznaczenia terenów w ustaleniach planu,
- 3) ogranicza się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w jednym zgrupowaniu do 20,
- 4) teren nie przeznaczony pod komunikację pieszo-jezdną podlega zagospodarowaniu zielenią

#### IV.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 UZ:**
  - a) teren kompleksu budynków i obiektów: zakładu przyrodoleczniczego, sanatorium i wytwórni wód mineralnych,
  - b) teren podlega w planie powiększeniu - jak na rysunku planu - w celu zapewnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
  - c) skomunikowanie terenu - od strony projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6 KDW,
  - d) główne dojście dla pieszych - utrzymywane, od strony głównego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KX,
  - e) rozbudowa obiektów istniejących limitowana wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej - jak wyżej,
  - f) ustala się izolowanie zielenią placów składowych wytwórni wód mineralnych od obiektów zabiegowo - sanatoryjnych,
  - g) wprowadza się zielenią żywoplotową i wysoką na obwodzie terenu - od strony terenów oznaczonych symbolami: C/T, 10MP i 2KX,
  - h) gabaryty i kryteria architektoniczne budynków:

- liczba kondygnacji - II,
  - dopuszcza się kondygnację III-cią pod warunkiem rozwiązania jej w formie użytkowego poddasza,
- 2) 2 UZ:
- a) rezerwa terenu dla sanatorium wielołożkowego,
  - b) dopuszcza się na zasadzie alternatywnej przeznaczenie terenu dla:
    - domu spokojnej starości,
    - zabudowy pensjonatowej - na zasadach ogólnych określonych w § 10,
  - c) skomunikowanie terenu - z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW lub 5KDW,
  - d) dojście dla pieszych - od strony głównych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 1KX i 2KX,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy ciągów pieszych i komunikacji kołowej - jak na rysunku planu:
    - w I-szej linii zabudowy ciągów pieszych 1KX - 2KX lokalizuje się budynki mieszkalno-usługowe,
    - w II-giej linii zabudowy ciągów pieszych - jak wyżej - dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych,
  - f) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną - na zasadach określonych w § 10,
  - g) gabaryty budynków mieszkalno - usługowych:
    - liczba kondygnacji - III,
    - kondygnacja III rozwiązana w formie użytkowego poddasza,
    - geometria dachu:
      - dach symetryczny wielospadowy,
      - minimalne nachylenie połaci dachowych - 30°,
  - h) gabaryty budynków garażowo-gospodarczych:
    - liczba kondygnacji -1,
    - dopuszcza się kondygnację II-gą pod warunkiem rozwiązania jej w formie użytkowego poddasza,
      - geometria dachu - analogiczna do budynku głównego,
  - i) kryteria architektoniczne dla ogrodzenia terenu od strony głównych ciągów pieszych: 1KX, 2KX i KX:
    - maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,20 m,
    - wyklucza się rozwiązania typu pełnego, z wyjątkiem ogrodzeń murowanych z kamienia,
    - wyklucza się typowe ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,
    - preferuje się rozwiązania indywidualne, o formach kamiennie-stalowych lub kamiennie-drewnianych, w powiązaniu z zielenią ozdobną,
- 3) 3 UZ:
- a) teren utrzymywanej zabudowy sanatoryjnej, administracyjno-mieszkalnej i gospodarczej, powiększony jak na rysunku planu - w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej terenu,

- b) istniejące linie zabudowy komunikacji kolowo-pieszej ustala się jako nieprzekraczalne,
  - c) skomunikowanie terenu - od strony drogi wewnętrznej 5KDW,
  - d) dojście dla pieszych - utrzymywane, od strony głównego ciągu pieszego 1KX,
  - e) gabaryty architektoniczne budynków:
    - dopuszcza się nadbudowę budynków administracyjno-mieszkalnych o poddasza użytkowe,
    - gabaryty części sanatoryjno-gospodarczej - utrzymywane,
  - f) zasady przebudowy - nadbudowy - rozbudowy obiektów istniejących - na zasadach określonych w § 10,
- 4) 4 UZ:
- a) teren utrzymywanego zespołu sanatoryjnego
  - b) w części południowej terenu utrzymuje się zagospodarowanie terenu zielenią,
  - c) dopuszcza się rozbudowę kompleksu sanatoryjnego w kierunku północnym o kryty basen,
  - d) utrzymuje się obiekty i urządzenia ujęcia wód podziemnych - po północnej stronie istniejącego kompleksu sanatoryjnego,
  - e) dojazd do terenu - od strony drogi powiatowej KD,
  - f) dojście do terenu - utrzymywane od strony głównego ciągu pieszego 1KX,
  - g) gabaryty i kryteria rozwiązań architektonicznych zespołu sanatoryjnego:
    - utrzymuje się istniejący wystrój architektoniczny zespołu sanatoryjnego, oparty na uskokowym układzie tarasów - stropodachów,
    - zakazuje się dokonywania fragmentarycznych zmian w w/w wystroju architektonicznym zabudowy,
- 5) 1 MP, 2 MP, 3 MP, 4 MP:
- a) od strony istniejących dróg publicznych - wojewódzkiej nr 867 i powiatowej nr 662 - wprowadza się strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 45,0 m,
  - b) ustala się zagospodarowanie strefy jak wyżej zielenią wysoką i żywopłotową,
  - c) wyklucza się zagospodarowanie strefy jak wyżej wyłącznie zielenią niską - w formie trawników,
  - d) w strefie jak wyżej wyklucza się zabudowę kubaturową oraz obiekty i urządzenia komunikacyjne,
  - e) w strefie jw. dopuszcza się:
    - ścieżki spacerowe,
    - elementy małej architektury typu parkowego,
    - osłony śmietnikowe lub miejsce ustawienia pojemników na odpady,
  - f) teren nie przeznaczony pod zielenią izolacyjną przeznaczony pod budynki pensjonatowe oraz związaną z nimi funkcjonalnie budynki gospodarczo - garażowe,
  - g) skomunikowanie zabudowy - z projektowanych dróg wewnętrznych - jak na rysunku planu,
  - h) usytuowanie zabudowy:
    - w I-szej linii zabudowy od strony północnej należy lokalizować budynki pensjonatowe,

- w II-giej linii zabudowy należy lokalizować budynki garażowo-gospodarcze,
- dopuszcza się łączenie budynków pensjonatowych i garażowo-gospodarczych w obrysie działki budowlanej w zwarty kompleks architektoniczny,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
- 45,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr **867** Sieniawa - Hrebenne, j)

powierzchnia działki nie przeznaczona pod lokalizację budynków oraz obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej podlega zagospodarowaniu zielenią,

k) w obrysie zieleni jw. dopuszcza się urządzenie rekreacyjno-wypoczynkowe dla pensjonariuszy,

l) ustalenia dotyczące:

- wskaźnika zabudowy,
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
- gabarytów i kryteriów rozwiązań architektonicznych budynków,
- ogrodzenia działek,
- nawierzchni komunikacyjnych, wg ustaleń określonych w § 10.

**6) 5 MP, 6 MP, 7 MP:**

a) za stronę frontową budynków ustala się główny ciąg pieszy 2KX,

b) dojazd do terenu - z dróg wewnętrznych: 2KDW, 3 KDW, 4KDW - jak na rysunku planu,

c) dojście dla pieszych - od strony głównego ciągu pieszego 2KX,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy głównego ciągu pieszego 2KX - 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dróg wewnętrznych wymienionych w punkcie "b"

- 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg,

f) ustalenia dotyczące:

- wskaźnika zabudowy terenu,
- programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- gabarytów i kryteriów rozwiązań architektonicznych budynków,
- ogrodzenia działek

wg ustaleń określonych w § 10.

**7) 8 MP, 9 MP:**

a) za stronę frontową budynków ustala się ciąg pieszy 3KX,

b) dojazd do terenu - z projektowanych dróg wewnętrznych: 2KDW, 3 KDW - jak na rysunku planu,

c) dojście dla pieszych - od strony ciągu pieszego 3KX,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- ciągów pieszych KX - 10,0 m od linii rozgraniczających ciągów,

- dróg wewnętrznych jak wyżej - jak na rysunku planu, minimum 10,0 m od linii rozgraniczających dróg,

e) ustalenia dotyczące:

- wskaźnika zabudowy,
- programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- gabarytów zabudowy i kryteriów rozwiązań architektonicznych,
- ogrodzenia działek

wg ustaleń określonych w § 10.

8) **10 MP, 11 MP:**

a) za elewacje frontowe budynków ustala się elewacje od strony głównego ciągu pieszego 2KX i drogi wewnętrznej 6KDW,

b) dojazd do terenu - z drogi wewnętrznej 6KDW - jak na rysunku planu,

c) dojście dla pieszych - od strony głównego ciągu pieszego 2KX i drogi wewnętrznej 6KDW,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- głównego ciągu pieszego 2KX - 15,0 m,
- ciągu pieszego 3KX - 10,0 m,
- drogi wewnętrznej 6KDW - 15,0 m
- od linii rozgraniczających w/w ciągów pieszych lub drogi,

e) ustalenia dotyczące:

- wskaźnika zabudowy,
- programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- gabarytów zabudowy i kryteriów rozwiązań architektonicznych,
- ogrodzenia działek

wg ustaleń określonych w § 10

9) **12MP, 13MP:**

a) za elewacje frontowe budynków ustala się elewacje od strony głównego ciągu pieszego 1KX,

b) dojazd do terenu - z drogi publicznej KD,

c) dojście dla pieszych - od strony głównego ciągu pieszego 1KX,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- głównego ciągu pieszego 2KX - 20,0 m,
- drogi publicznej KD - 20,0 m,

od linii rozgraniczającej w/w ciągu pieszego i drogi,

e) ustalenia dotyczące:

- wskaźnika zabudowy,
- programu użytkowego zabudowy pensjonatowej,
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- gabarytów i kryteriów rozwiązań architektonicznych budynków,
- ogrodzenia działek



wg ustaleń określonych w § 10

10) 1 KX:

- a) ulica Sanatoryjna przeznaczana w planie na jeden z dwóch, głównych ciągów pieszych dzielnicy uzdrowskiej - o charakterze promenady spacerowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, od 15,0 m do 30,0 m - jak na rysunku planu,
- c) ustala się podstawowe kryteria rozwiązań funkcjonalnych ciągu:
  - elementy istniejącej drogi powiatowej nr 662 - to jest: jezdnia, rowy przydrożne i chodniki dla pieszych, podlegają przebudowie na jednopoziomową promenadę spacerową,
  - promenada spacerowa obejmuje:
    - wielobarwną nawierzchnię spacerową dla pieszych, o rozwiązaniach komunikacyjnych przystosowanych dla osób z ograniczoną możliwością poruszania się,
    - układy zieleni ozdobnej wprowadzanej do wnętrza nawierzchni komunikacyjnych,
    - elementy małej architektury typu parkowego,
    - założenia wodne - na zasadzie nie obligatoryjnej

11) 2 KX:

- a) główny ciąg pieszy dzielnicy uzdrowskiej - o charakterze promenady spacerowej,
- b) ustala się, że ciąg obejmuje:
  - wielobarwną nawierzchnię spacerową- dla pieszych, o rozwiązaniach komunikacyjnych przystosowanych dla osób z ograniczoną możliwością poruszania się,
  - układy zieleni ozdobnej wprowadzanej do wnętrza nawierzchni komunikacyjnych,
  - elementy małej architektury typu parkowego,
  - założenia wodne - na zasadzie nie obligatoryjnej
- c) dopuszcza się lokalizowanie na obrzeżu ciągu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, pod warunkiem kształtowania wystroju architektonicznego stacji wg kryteriów określonych w § 9 ust.6,
- d) w obrysie ciągu dopuszcza się prowadzenie sieci wodno - kanalizacyjnych oraz elektrycznej oświetleniowej, związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszego,

12) 3KX:

- a) ciągi piesze o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających - od 6,0 m do 10,0 m, jak na rysunku planu,
- b) elementy dydaktyczne ścieżki przyrodniczej "Za Niwą" podlegają zachowaniu - dopuszcza się przesunięcie w/w elementów poza nawierzchnię komunikacyjną ciągu,
- c) w parametrach technicznych ciągu, należy uwzględnić możliwość dojazdu samochodów pożarniczych do kompleksu leśnego ZL/ZP,
- d) ciąg obejmuje:
  - nawierzchnię spacerową o szerokości minimum 3,0 m, z aneksami do wypoczynku,
  - zieleni ozdobną,

- elementy małej architektury typu parkowego,
- 13) **KX:**
- a) ciągi piesze o szerokości 5,0 m, łączące układ dróg wewnętrznych i głównych ciągów pieszych dzielnicy uzdrowskiej, w zintegrowany system komunikacji pieszo - jezdnej,
  - b) zainwestowanie ciągów obejmuje:
    - nawierzchnię spacerową o szerokości minimum 3,0 m z aneksami do wypoczynku,
    - zielenią ozdobną,
    - elementy małej architektury typu parkowego,
- 14) **ZL/ZP:**
- a) odcinek istniejącej ścieżki dydaktyczno-przyrodniczej "Za Niwą", od strony terenu infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem C/T, podlega skorygowaniu relatywnie do przebiegu drogi wewnętrznej 6 KDW,
  - b) w strefie przyległej do dzielnicy uzdrowskiej, ustala się przystosowanie duktów leśnych dla potrzeb spacerowych,
  - c) grunty rolne w obrysie terenu przeznacza się pod zalesienie,
- 15) **1 ZL:**
- a) teren kompleksu leśnego i utrzymywanej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej - od strony terenu 13MP,
  - b) dopuszcza się lokalizację pojedynczej zabudowy pensjonatowej, pod warunkiem nie naruszania starodrzewia,
  - c) dopuszcza się ogrodzenie terenu, z wyłączeniem drogi wewnętrznej jak wyżej
  - d) dojazd do terenu - z drogi wewnętrznej 6KDW,
  - e) dojście do terenu - od strony głównego ciągu pieszego 1KX,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - drogi publicznej KD - 20,0 m,
    - głównego ciągu pieszego 1KX - 20,0 m,
  - g) gabaryty i kryteria rozwiązań architektonicznych zabudowy pensjonatowej - wg ustaleń w § 10,
- 16) **2 ZL:**
- a) teren przeznaczony do zalesienia lub zagospodarowania w formie skweru z zielenią izolacyjną od strony linii kolejowej,
  - b) dopuszcza się prowadzenie obrzeżem terenu - od strony drogi wewnętrznej 9KDW
    - wydzielonej ścieżki rowerowej,
  - c) w przypadku zalesienia terenu - dokonać je zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się wytyczenie ścieżek spacerowych i lokalizację elementów małej architektury typu parkowego,
- 17) **C/T:**
- a) teren utrzymywanych obiektów infrastruktury technicznej - kotłowni dzielnicowej c.o. i stacji bazowej telefonii komórkowej - poszerzony jak na rysunku planu,
  - b) poszerzenie terenu przeznacza się pod zagospodarowanie zielenią izolacyjną - wysoką i średniowysoką typu zimozielonego,

- c) skomunikowanie terenu - od strony drogi wewnętrznej 6KJDW,
- d) ustala się modernizację urządzeń technologicznych i przejście kotłowni na paliwo proekologiczne,
- e) dopuszcza się rozbudowę obiektów kotłowni na warunkach określonych przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się doposażenie stacji bazowej telefonii komórkowej w urządzenia telekomunikacyjne, pod warunkiem nie przekroczenia normatywnych wartości promieniowania elektromagnetycznego,

18) **UH:**

- a) teren przeznaczony pod lokalizację obiektów usługowo-handlowych, związanych z obsługą kuracjuszy,
- b) wyklucza się:
  - usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - wolnostojącą zabudowę garażowo-gospodarczą,
  - parkingi dla samochodów osobowych powyżej 10 stanowisk w jednym zgrupowaniu,
- c) forma zabudowy terenu - pasaż zwartej zabudowy wzdłuż ciągu pieszego 1KX i drogi publicznej KD
- d) minimalna szerokość działki/segmentu zabudowy handlowo - usługowej - 6,0 m
- e) dopuszcza się większą szerokość działek/segmentów zabudowy terenu, na zasadzie wielokrotności szerokości minimalnej jak wyżej,
- f) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę przedmiotowego pasażu, z wykluczeniem realizacji segmentów wolnostojących,
- g) skomunikowanie terenu - z drogi wewnętrznej 5 KDW i z drogi publicznej KD,
- g) kierunek głównego dojścia dla pieszych - od strony głównego ciągu pieszego 1KX,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - od strony głównego ciągu pieszego 1 KX - 15,0 m,
  - od strony drogi wewnętrznej 5 KDW - 10,0 m,
  - od strony drogi powiatowej KD - 10,0 m,
- j) gabaryty i kryteria architektoniczne zabudowy:
  - liczba kondygnacji -1,
  - dopuszcza się kondygnację II w formie użytkowego poddasza,
  - za elewację frontową ustala się elewacje od strony głównego ciągu pieszego 1KX i drogi publicznej KD,
  - geometria dachu:
    - forma dachów - symetryczne, minimum 2-spadowe,
    - nachylenie połaci - minimum 30°,
    - pokrycie dachu - ceramiczne lub ceramiczno-podobne, k)
  - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% ,

19) **1 MN/MP, 2 MN/MP:**

- a) teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinno - pensjonatowej,

- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i garażowo - gospodarcza - utrzymywana,
- c) obowiązujące linie zabudowy:
  - drogi powiatowej KD - 8,0 m,
  - drogi wewnętrznej 9KDW - 18,0 m,
  - drogi wewnętrznej 8KDW - 6,0 m od linii rozgraniczających w/w dróg,
- d) gabaryty i kryteria architektoniczne zabudowy - wg zasad określonych w § 11 uchwały,
- e) dojazd do działek - z drogi publicznej KD oraz dróg wewnętrznych 8KDW i 9KDW,
- f) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ciągów pieszo - jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m, skomunikowanych z drogami wewnętrznymi 8KDW lub 9KDW,

20) R/RM:

- a) teren gruntów rolnych, rozproszonej zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych i dróg wewnętrznych - dojazdowych do gruntów rolnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków zagrodowych oraz wymianę obiektów zużytych na nowe,
- c) wyklucza się lokalizację obiektów inwentarskich mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w przypadku zmiany funkcji dotychczasowej zabudowy zagrodowej,
- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla nowych budynków od strony obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 867 Sieniawa - Hrebenne - 20 m od linii rozgraniczającej obwodnicy,
- f) gabaryty i kryteria architektoniczne dla budynków mieszkalnych:
  - liczba kondygnacji -1,
  - dopuszcza się kondygnację II-gą pod warunkiem jej rozwiązania w formie użytkowego poddasza,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej - 15,0 m,
  - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - 3,5 m do okapu dachu
  - geometria dachu:
    - forma dachu - symetryczny, minimum 2-spadowy,
    - kąt nachylenia połaci - 30° do 45°,
- g) gabaryty i kryteria architektoniczne budynków garażowo - gospodarczych:
  - liczba kondygnacji -1,
  - geometria dachu - analogicznie jak dla budynków mieszkalnych,

21) 1 MN:

- a) teren pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dróg wewnętrznych w przypadku wymiany budynków zużytych na nowe:
  - 7KDW - 8,0 m,

- 9KDW - 6,0 m,  
od linii rozgraniczającej dróg,
  - c) gabaryty i kryteria architektoniczne zabudowy - jak dla zabudowy na terenie R/RM,
- 22) 2 MN:
- a) teren utrzymywanej leśniczówki
  - b) dojazd - z drogi wojewódzkiej nr 867,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy drogi jw. - 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
  - d) gabaryty i kryteria architektoniczne zabudowy - jak dla zabudowy na terenie R/RM,
- 23) KD:
- a) droga publiczna - klasy lokalnej,
  - b) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
    - jezdnia:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ ,
    - dopuszcza się pas postojowy dla samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni,
    - chodnik dla pieszych - 1-stronny - po stronie terenu MN/MP,
    - wydzielona ścieżka rowerowa przystosowana do ruchu 2-kierunkowego
- 24) 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW:
- a) drogi wewnętrzne klasy dojazdowej - dla obsługi terenów zabudowy pensjonatowej MP,
  - b) parametry techniczne dróg:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 12,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
    - pas drogowy o szerokości 12,0 m obejmuje:
      - jezdnię:  $2 \times 2,5 \text{ m} = 5,0 \text{ m}$ ,
      - chodnik dla pieszych o szerokości 2,50 m,
      - zieleń,
      - miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni jak wyżej,
    - pas drogowy o szerokości 20,0 m obejmuje:
      - jezdnię o szerokości minimum 3,5 m zakończoną placem do zawracania pojazdów i mijanką dla samochodów,
      - obustronne miejsca postojowe dla samochodów osobowych - w formie poszerzenia jezdni jak wyżej,
      - obustronne chodniki dla pieszych - o szerokości minimum 2,50 m każdy,
      - zieleń ozdobną,
      - ustala się, że:

- chodniki dla pieszych winne mieć rozczłonkowaną formę i zmienną szerokość, skorelowaną z jezdnią i miejscami postojowymi dla samochodów oraz układami zieleni
- dopuszcza się elementy małej architektury,
- jezdnię z miejscami postojowymi dla samochodów oraz chodniki dla pieszych należy rozwiązać w formie wielobarwnej nawierzchni jednopoziomowej - bez krawężnikowej - z kolorystycznym zróżnicowaniem nawierzchni jezdnej i pieszej,
- wyklucza się nawierzchnie asfaltowe,

25) **5 KDW:**

- a) droga wewnętrzna - klasy dojazdowej,
  - b) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
- jezdnia:  $2 \times 2,50 \text{ m} = 5,0 \text{ m}$ ,
- od strony terenu UH miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni,
  - chodnik dla pieszych - jednostronny, szerokości 2,50 m,
  - teren nie przeznaczony pod komunikację pieszo-jezdnią - jak wyżej, podlega zagospodarowaniu zielenią,

26) **6 KDW:**

- a) droga wewnętrzna - klasy dojazdowej, zakończona placem / skwerem zieleni,
  - b) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
- jezdnia:  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ ,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych - w formie poszerzenia jezdni,
  - chodnik dla pieszych - szerokości minimum 3,0 m, prowadzony po stronie terenu ZL/ZP i zabudowy pensjonatowej,
  - teren nie zajęty pod w/w nawierzchnię pieszo - jezdnią przeznacza się pod zagospodarowanie zielenią,
- c) parametry techniczne placu / skweru zieleni:
    - obwód placu przeznacza się pod komunikację pieszo - jezdnią, która obejmuje: -jezdnię o szerokości 3,5 m
    - miejsca postojowe dla samochodów osobowych - w formie poszerzenia jezdni jak wyżej,
    - chodnik dla pieszych - szerokość minimum 3,0 m, po stronie zabudowy pensjonatowej,
    - wewnątrz placu przeznacza się pod skwer z zielenią ozdobną i elementami małej architektury
- wewnątrz placu przeznacza się pod skwer z zielenią ozdobną,
- schemat komunikacji kołowej - jak na rysunku planu,
  - jezdnię z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz chodnik dla pieszych, należy rozwiązać w formie jednopoziomowej - bez krawężnikowej, wielobarwnej nawierzchni - z kolorystycznym zróżnicowaniem nawierzchni jezdnej i pieszej,

- wyklucza się nawierzchnie asfaltowe,
- 27) 7 KDW:
- a) droga wewnętrzna - klasy lokalnej,
  - b) skrzyżowanie z linią kolejową - jednopoziomowe,
  - c) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
    - jezdnia: 2 x 3,0 m = 6,0 m,
    - chodnik dla pieszych - 1-stronny, szerokości 3,0 m,
- 28) 8 KDW:
- a) droga wewnętrzna - klasy dojazdowej,
  - b) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 12,0 m do 18,0 m, jak na rysunku planu,
    - jezdnia: 2 x 2,50 m = 5,0 m,
    - obustronne miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie poszerzenia jezdni jak wyżej,
    - chodnik - 1 -stronny, o szerokości 2,5 m,
    - wydzielona ścieżka rowerowa przystosowana do ruchu 2-kierunkowego,
- 29) KDW:
- a) droga wewnętrzna - klasy dojazdowej,
  - b) parametry techniczne drogi:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - utrzymywana, zmienna - średnio 8,0 m,
    - jezdnia: 2 x 2,5 m = 5,0 m,
    - chodnik dla pieszych - 1 -stronny, szerokości 2,0 m, po stronie zabudowy MN/MP,
- 30) KS:
- a) teren przeznaczony pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - b) skomunikowanie terenu - z drogi publicznej KD,
  - c) utrzymuje się wyjście z tunelu dla pieszych pod terenem kolejowym - z przystosowaniem go do poruszania się osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich,
  - d) ustala się przeorientowanie wyjścia z tunelu na główny ciąg pieszy dzielnicy uzdrowskiej 1KX.

## V.

### USTALENIA KOŃCOWE

#### §14.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy.

2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - w wysokości:

- 1) 0 procent - od terenów stanowiących własność Gminy Horyniec Zdrój i Skarbu Państwa oraz terenów rolnych i zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem R/RM,
- 2) 30 procent - od terenów pozostałych.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Horyniec Zdrój.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

\* - załącznika Nr 2 i Nr 3 nie ogłasza się.

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "HORYNIEC**  
**ZDRÓJ - PÓLNOC"**

grafika