



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 25 kwietnia 2014 r.

Poz. 1396

UCHWAŁA NR XXXIII.279.2014 RADY GMINY GRĘBÓW

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.) uchwala się, co następuje:

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów uchwalonego uchwałą nr XXIV.201.2013 Rady Gminy Grębów z dnia 22 marca 2013 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie, o powierzchni około 21,2 ha, położony w północnej części wsi Grębów, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 2.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie stanowiące załącznik Nr 3

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XVIII.151.2012 Rady Gminy Grębów z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienioną uchwałą Nr XXXIII.278.2014 Rady Gminy Grębów z dnia 31 marca 2014 r., oznaczono na rysunku planu i obejmują obszar przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 871 relacji Stalowa Wola – Nagnajów i drogi powiatowej nr 1090R relacji Grębów – Trześń.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie, będący przedmiotem uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% obszaru;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym obszarze wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, finansowaną w całości lub części przez administrację rządową lub samorządową;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest niedozwolone, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, chroniona wałami przeciw-powodziowymi;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasem technologicznym.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej;
- 2) **U** – tereny usług wielobranżowych;
- 3) **U/P** – tereny usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej;
- 4) **U/P,KU** – tereny usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej, obsługi ruchu drogowego;
- 5) **R** – tereny użytków rolnych;
- 6) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) **Zn** – tereny zieleni niskiej;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 9) tereny komunikacji drogowej – publicznej:
 - a) **KDG** – tereny dróg głównych – klasa G;

- b) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych – klasa Z;
- c) **KDL** – tereny dróg lokalnych – klasa L;
- d) **KDD** – tereny dróg dojazdowych – klasa D;

10) tereny komunikacji drogowej – wewnętrznej:

- a) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

3. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

4. Oznaczenia numerowe, przedstawione na rysunku planu, wyróżniają poszczególne tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4. 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) ogrodzenia działek znajdujące się od strony dróg publicznych powinny posiadać wysokość nie większą niż 1,6 m dla przęsła, 1,8 m dla słupka i być ażurowe – światło min. 60%.
- 2) wyznacza się strefy techniczne w rejonach linii energetycznych średnich napięć (15 kV) o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii.
- 3) dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem terenów dróg publicznych) w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4 m;
 - b) tablic, neonów i ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 10 m.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej

- 1) wyznacza się obszary przestrzeni publicznej na terenach oznaczonych symbolami: U, U/P, U/P,KU i ZI a także na terenach dróg publicznych KDG, KDZ i KDL sąsiadujących z tymi terenami.
- 2) elewacje zewnętrzne nowych inwestycji należy wykonywać przy użyciu trwałych i szlachetnych materiałów takich jak m.in.: kamień, okładzina kamienna, drewno, cegła klinkierowa, szkło.
- 3) ogrodzenia sytuowane na granicy terenów przestrzeni publicznej powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 1, ponadto dla ogrodzeń tych ustala się:
 - a) obowiązująca konstrukcja:
 - słupki: murowane, prefabrykowane lub gabionowe;
 - podmurówka: murowana, prefabrykowana lub gabionowa;
 - przęsła: drewniane, metalowe (kute, spawane lub z profili zimnogiętych);
 - b) maksymalna wysokość podmurówki: 0,5 m;
 - c) rozstaw przęseł powtarzalnych: 2-4 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych:
 - a) w zakresie gospodarki ściekowej;

- b) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych, parkingów i terenów usług wielobranżowych (U); terenów usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej i obsługi ruchu drogowego (U/P, U/P,KU) przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych.
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń.
- 2) ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) pn. „Puszcza Sandomierska” poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, które mogłyby w szczególności:
- a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
 - c) pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
- 3) zasady ochrony przed skutkami powodzi - na terenach chronionych wałami przeciw-powodziowymi rzeki Łęg należy stosować rozwiązania konstrukcyjne, techniczne i materiałowe obiektów budowlanych, zabezpieczające przed skutkami oddziaływania wód powodziowych, w szczególności poprzez wzmocnienie łąw fundamentowych oraz wykonanie hydroizolacji fundamentów. Powstające budynki należy budować bez podpiwniczeń z właściwym odwodnieniem.
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1MU z uwagi na wysoki stan wód gruntowych należy stosować rozwiązania konstrukcyjne, techniczne i materiałowe obiektów budowlanych, zabezpieczające przed skutkami oddziaływania wód gruntowych, w szczególności poprzez wzmocnienie łąw fundamentowych oraz wykonanie hydroizolacji fundamentów. Powstające budynki należy budować bez podpiwniczeń z właściwym odwodnieniem.
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu na terenie oznaczonym symbolem 1MU nie mogą przekraczać parametrów jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 7) nakazuje się ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 8) plan zakazuje:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych na całym obszarze objętym planem miejscowym, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promie-niowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady podziału i scalania istniejących działek:

- 1) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (MU): powierzchnia – 800 m²; szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej (U): powierzchnia – 2000 m²; szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej, obsługi ruchu drogowego (U/P i U/P,KU): powierzchnia – 3000 m²; szerokość frontu działki – 40 m;

- 4) plan ustala kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 50° do 90°;
- 5) ustalone w planie minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych.

... Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania funkcjonalnego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

6. Ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego

- 1) ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony symbolami:
 - a) KDG – droga główna - klasy G;
 - b) KDZ – droga zbiorcza - klasy Z;
 - c) KDL – droga lokalna - klasy L;
 - d) KDD – droga dojazdowa - klasy D.
- 2) ustala się układ uzupełniający dróg wewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej terenów oraz powiązania z układem publicznym:
 - a) KDW – droga wewnętrzna;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: MU, U, U/P, U/P,KU, ZI i Zn dopuszcza się wydzielenie: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych bez wyznaczania na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) dla nowo realizowanych dróg wewnętrznych – 7 m;
 - b) dla nowo realizowanych ciągów pieszo-jezdnych – 5 m;
 - c) dla nowo realizowanych ciągów pieszo-rowerowych – 4 m;
 - d) dla nowo realizowanych ciągów pieszych – 3 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym dróg i ulic infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 5) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych:
 - a) KDG – 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) KDZ – 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) KDL – 20 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - d) KDD – 8m od linii rozgraniczającej drogi 7KDD z 3U oraz 6 m dla pozostałej zabudowy.
- 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych:
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW i 3KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW,
 - c) 6 m od niewyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

7) ustala się zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej prowadzonych usług i handlu;
- b) dla zabudowy usługowej i usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej – nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych lub minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej prowadzonej działalności gospodarczej.

7. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenu.
- 2) zachowanie w miarę potrzeby istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej poprzez budowę sieci rozdzielczej o przekrojach od 40 do 200 mm;
 - b) włączenie obiektów budowlanych do sieci wodociągowej poprzez przyłącza indywidualne.
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i poprodukcyjnych plan ustala:
 - a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez rozbudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej o przekrojach nie mniejszych niż 63 mm;
 - b) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;
 - c) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
 - d) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków.
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:
 - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez istniejące rowy odwadniające (niezależne od sieci odwadniającej pas drogi wojewódzkiej Nr 871), poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych lub poprzez kanalizację deszczową;
 - b) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg publicznych poprzez rowy odwadniające w liniach rozgraniczających ulic, docelowo zastępowanie rowów kanałami deszczowymi.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - a) podstawowym źródłem zasilania istniejącej i projektowanej zabudowy będą istniejąca i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane z linii 15 kV;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: MU, U, U/P, U/P,KU i ZI oraz sieci zasilających pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
 - c) projektowane stacje transformatorowe należy połączyć liniami kablowymi dla zamknięcia pętli, ze stacji zostaną wyprowadzone obwody niskiego napięcia do odbiorców.

- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej znajdującej się na terenie planu poprzez indywidualne przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach nie mniejszych niż 40 mm.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych.
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zarówno w formie tradycyjnej poprzez podłączenie terenów zabudowy do istniejącej sieci rozdzielczej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej i objęcie obszaru opracowania zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemem gminy.
- 11) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 12) w zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

§ 5. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie całego planu ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MU, U, U/P i U/P,KU w wysokości 5%;
- 2) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunku planu - w wysokości 1%.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami (w tym: handlowymi) wbudowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojącymi, oznaczone symbolem **MU** (1MU).

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) zieleń ozdobną;
- 4) utwardzone miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
- 5) miejsca gromadzenia odpadów (wydzielone i zadaszone).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy na działce: max. 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,5;
- 4) ogrodzenia powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 1, ponadto nie dopuszcza się ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych wykonanych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).

4. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

5. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki, jako wolnostojące o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej);

- 2) usługi w budynkach o połączonej funkcji do 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 6) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarcie dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe.
- 7) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny kamienne.

6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży lub budynków o łączonych funkcjach oraz ich usytuowanie:

- 1) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego i usługowego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o łączonych funkcjach – maksimum 100 m²;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 5) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
- 6) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 7) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny kamienne, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki.

7. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDD i 2KDD.

§ 7. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową wielobranżową o charakterze publicznym i komercyjnym, (w tym: handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomii, turystyki, rzemiosła itp.) oznaczoną symbolem **U** (1U – 5U).

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję;
- 2) funkcję mieszkaniową w kondygnacji piętra budynku, z wyjątkiem terenu 3U;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zielenią ozdobną i rekreacyjną;
- 6) miejsca parkingowe oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy na działce: max. 60%;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,6;

5. Forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 15,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarc dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpityowe i okna połaciowe;
- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, kamień, okładziny kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji.

6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych obsługujących podstawową funkcję:

- 1) usytuowanie za budynkiem usługowym, jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem podstawowej funkcji w obrębie jednej działki;
- 5) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, kamień, okładziny kamienne, drewno, cegła klinkierowa, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki.

7. Dostępność komunikacyjna z drogi 4KDD, 5KDD, 7KDD i 8KDD oraz do terenu 1U z drogi 1KDZ poprzez niewyznaczoną na rysunku planu drogę wewnętrzną przez teren zieleni izolacyjnej 3 ZI.

§ 8. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usług wielobranżowych

z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej, oznaczoną symbolem **U/P** (1U/P – 2U/P).

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) budynki biurowe, administracyjne i socjalne;
- 2) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zieleni ozdobną i rekreacyjną;
- 6) miejsca parkingowe oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy na działce: max. 60%;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,6.

5. Forma architektoniczna zabudowy usługowej i produkcyjno - magazynowo - składowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 15,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu (z wyłączeniem budowli technicznych jak kominy, wieże itp.- maksymalnie 25,0 m);
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpituowe i okna połaciowe;
- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, kamień, okładziny kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji.

6. Forma architektoniczna budynków pomocniczych obsługujących podstawową funkcję:

- 1) usytuowanie za budynkiem usługowym, jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem podstawowej funkcji w obrębie jednej działki;
- 5) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.

7. Dostępność komunikacyjna z drogi 6KDD i 3KDW.

§ 9. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usług wielobranżowych

z dopuszczeniem działalności produkcyjno - magazynowo - składowej, obsługi ruchu drogowego – oznaczone symbolem U/P,KU (1U/P,KU).

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) budynki biurowe, administracyjne i socjalne;
- 2) budynki usługowe obsługi komunikacyjnej (myjnie, warsztaty, garaże);
- 3) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) zieleń ozdobną i rekreacyjną;
- 7) miejsca parkingowe oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy na działce: max. 60%;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,8;
- 4) ustala się wskaźnik wielkości zabudowy związanej z obsługą ruchu drogowego: max. 40%.

5. Forma architektoniczna zabudowy usługowej i produkcyjno - magazynowo - składowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 15,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu (z wyłączeniem budowli technicznych jak kominy, pylony, wieże itp.- maksymalnie 25,0 m);
- 3) dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitemowe i okna połaciowe;
- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową;
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, kamień, okładziny kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji.

6. Forma architektoniczna budynków pomocniczych obsługujących podstawową funkcję:

- 1) usytuowanie za budynkiem usługowym, jako wolnostojące lub we wspólnej granicy działek;
- 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem lub blachą trapezową, zharmonizowane z budynkiem podstawowej funkcji w obrębie jednej działki;
- 5) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali.

6. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDL i 3KDD.

§ 10. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod użytki rolne, oznaczone symbolem **R** (1R) – w tym pod uprawy polowe i ogrodnicze.

2. Ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDD i 2KDD.

§ 11. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleń niską i średniowysoką zimozieloną, oznaczoną symbolami **ZI** (1ZI – 12ZI).

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) niewyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej przez teren 3ZI do obsługi terenu 1U;
- 2) niewyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia dróg i ciągów.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 2KDW i 3KDW.

§ 12. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleń niską towarzyszącą ciekom wodnym, oznaczoną symbolami **Zn** (1Zn – 13Zn).

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) niewyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi;
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia ciągu pieszego.
3. W granicach terenów Zn obowiązuje zakaz zadrzewiania terenu oraz grodzienia.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 7KDD, 8KDD, 2KDW i 3KDW.

§ 13. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe (kanały odwadniające - otwarte lub zakryte i strumienie), oznaczone symbolami **WS** (1WS – 9WS).

2. Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 3KDD, 7KDD, 8KDD, 2KDW, 3KDW i poprzez tereny Zn.

§ . 1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDG** (1KDG).

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy **G** (obwodnica miejscowości Grębów).

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) istniejące chodniki jednostronne lub obustronne (w obrębie ronda w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) o szerokości min. 1,5 m usytuowane w odległości 3,5 m od krawędzi jezdni;
- 2) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) pasy zieleni niskiej trawiastej.

4. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m z wyłączeniem terenu wokół ronda;
- 2) szerokość jezdni: 7 m;
- 3) pobocza: umocnione pełno-nośne 2x2,0m;
- 4) pobocza ziemne: 2x0,75m (lokalnie 1,25m);
- 5) szerokość korony drogi: 12,5m;
- 6) należy zapewnić odwodnienie drogi poprzez system rowów otwartych trapezowych, przepustów pod koroną drogi i dalej do rowów melioracyjnych;

§ 15. 1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDZ** (1KDZ – 2KDZ).

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy **Z**.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) o szerokości min. 2,0 m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
- 2) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) pasy zieleni niskiej trawiastej;
- 5) zatoki i przystanki autobusowe.

4. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

5. Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o szerokości jezdni min. 2,5 m.

6. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m;
- 2) szerokość jezdni: 7,0 m;
- 3) pobocza: umocnione pełno-nośne 2x0,75 m;
- 4) szerokość korony drogi: 11,0 m;
- 5) należy zapewnić odwodnienie drogi poprzez system rowów otwartych trapezowych, przepustów pod koroną drogi i dalej do rowów melioracyjnych.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDL** (1KDL).

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy **L**.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) o szerokości min. 2,0 m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
- 2) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) pasy zieleni niskiej trawiastej.

4. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 2) szerokość jezdni: nie mniejsza niż 6 m;
- 3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDD** (1KDD – 8KDD).

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy **D**.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) chodniki jednostronne lub obustronne (w zależności od potrzeb obsługi ruchu pieszego) o szerokości min. 2,0 m usytuowane bezpośrednio przy jezdni;
- 2) urządzenia i sieci związane z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) pasy zieleni niskiej trawiastej.

4. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m dla 7KDD, 10 m dla pozostałych dróg;
- 2) szerokość jezdni: nie mniejsza niż 4,5 m;
- 3) na nieprzelotowych zakończeniach ulic wyznacza się place do zawracania samochodów o wymiarach 20 m x 20 m;
- 4) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDW** (1KDW – 3KDW).

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m dla 1KDW, 10 m dla pozostałych dróg;

2) szerokość jezdni: nie mniejsza niż 3 m;

3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe drogi.

Rozdział 4.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębów.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Jerzy Drewniak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII.279.2014
Rady Gminy Grębów
z dnia 31 marca 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY W GRĘBOWIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 ze zm.) Rada Gminy w Grębowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 ze zm.) – zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach niebędących we władaniu gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu gminy.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U.2013.885 ze zm.).

§ 4. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy tak, aby optymalizować wydatki publiczne, w szczególności poprzez koordynację prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia terenu wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadającego na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 5. Łączne koszty przygotowania nieruchomości, w zakresie określonym na poszczególne cele, pochodzą będą z budżetu gminy. Koszty te określa się na podstawie indywidualnych ocen i wycen z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII.279.2014
Rady Gminy Grębów
z dnia 31 marca 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY W GRĘBOWIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie

§ 1. 1. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie w dniach od 19 lutego 2014 r. do 11 marca 2014 r. (możliwość składania uwag do 25 marca 2014 r.) wpłynęły uwagi od osoby fizycznej, dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie.

2. Skarżący nie będący właścicielem żadnej działki objętej sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w swoim piśmie sformułował szereg uwag o różnym charakterze i stopniu szczegółowości odnoszących się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie.

3. Wójt Gminy Grębów po przeanalizowaniu wniesionych uwag zarządzeniem Nr 31.2014 z dnia 27 marca 2014 r. nie uwzględnił ich.

Po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie

Rada Gminy Grębów postanawia:

§ 2. **Nie uwzględnić uwag** złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie, które zostały wniesione na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 ze zm.) przez osobę fizyczną.

Rada Gminy w Grębowie w dniu 27 września 2012 r. podjęła Uchwałę Nr XVIII.151.2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była konieczność ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w otoczeniu ronda.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie wraz z niezbędnymi materiałami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię ok. 21,2 ha, ma nieregularny wydłużony kształt i położony jest na północ od centrum miejscowości Grębów. Obejmuje skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 871 z drogą powiatową nr 1090R (w formie ronda) wraz z terenami przyległymi - w stanie istniejącym niezabudowanymi. Właścicielem większości terenów objętych planem jest Gmina Grębów.

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie w szczególności określone zostało przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające te tereny, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego w taki sposób, aby pozostawało w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium i nie naruszało ustaleń Studium.

W granicach planu zostały ustalone następujące tereny o różnych funkcjach: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej; tereny usług wielobranżowych; tereny usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej; teren usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej, obsługi ruchu drogowego; teren użytkowany rolniczo; tereny zieleni izolacyjnej; tereny zieleni niskiej; tereny wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji drogowej. Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z ustaleniami i polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów i prowadzoną przez samorząd gminny.

Do wniesionych wniosków oraz uwag od instytucji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie odniesiono się w sporządzonych wcześniej Materiałach przedprojektowych. Sporządzona w ramach tego opracowania analiza wniosków wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w swej treści zawiera m.in. charakterystykę i zakres wniosków i informacji, jakie wpłynęły po ogłoszeniu o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Wójt Gminy Grębów po przeanalizowaniu uwag złożonych do projektu planu miejscowego, nie uwzględnił ich zarządzeniem Nr 31.2014 z dnia 27 marca 2014 r.

Uzasadnienie prawne nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego, w tym ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie przez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 ze zm.).

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to wynika bezpośrednio z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy powinno się uwzględniać w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby ludzi niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Jednakże naczelną zasadą jest zrównoważony rozwój i zachowanie ładu przestrzennego.

Wymagania ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1) wynikają z przepisów prawa, w tym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Odnosząc się do walorów krajobrazowych wpływ na kształtowanie tych walorów mają przepisy ustawy o ochronie przyrody, które wprowadzają definicję pojęcia „ochrona krajobrazowa” – to zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu oraz obszarów, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, a obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie jest położony na obszarze chronionym Natura 2000 i podlega ochronie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół ronda w Grębowie w prawidłowy sposób określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania, uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości. Oznacza to, że plan zagospodarowania przestrzennego nie decyduje o podmiotowym, ale o przedmiotowym zakresie korzystania z nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2, art. 14 ust. 1 i art. 15 ust. 2 ww. ustawy. Decyduje o tym, w jaki sposób można zagospodarować nieruchomość, nie zaś, kto może tę nieruchomość zagospodarować, w postępowaniu planistycznym nie są przesądzone kwestie własności gruntu.

Przeciwdziałając obawie przed skutkami uchwalenia planu miejscowego w postaci ewentualnego ograniczenia prawa własności, ustawodawca w ustawie o planowaniu przestrzennym (art. 36) wprowadził rozwiązania mające na celu ochronę interesów właścicieli przed niekorzystnymi dla nich skutkami, wynikającymi z uchwalenia planu. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uzasadnienie faktyczne nieuwzględnienia uwag:

1. *Nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych, dlaczego jest takie zróżnicowanie przykładowo linia zabudowy od drogi 7KDD wynosi 8m a od drogi 8KDD 6m? Czym to jest podyktowane? Proszę o ujednoczenie. Nie widzę powodów dlaczego niektórzy mieszkańcy mają mieć drogę bliżej okien a inni dalej.*

Wszystkie linie zabudowy dla dróg klasy D zostały wyznaczone w odległości 6 m. W przypadku Drogi 7KDD przyjęto dla terenu 3U odległość 8 m w związku z faktem lokalizacji po drugiej stronie drogi zwartego terenu przeznaczonego pod rozwój mieszkalnictwa jednorodzinne (poza granicami m.p.z.p.).

Uwagi nie uwzględnia się.

2. *Wysokość budynków – dlaczego w centrum osiedla mieszkaniowego próbuje się wprowadzić zapis umożliwiający budowę budynków i urzędzeń bardzo wysokich tj. 15 a nawet 25m. Jak to będzie wyglądać i dlaczego mają jakieś wysokie hale zasłaniać otoczenie innym mieszkańcom. Jak to się ma do innych form architektonicznych przeważających na dzień dzisiejszy w obrębie terenu objętego tym planem. Proszę o zmianę tego zapisu i dostosowanie do aktualnie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.*

Nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 871 i jej skrzyżowanie (rondo) z drogą powiatową wykreowało teren mający sporą atrakcyjność inwestycyjną. Teren obecnie nie jest zabudowany. Zaplanowane funkcje terenu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zaplanowane funkcje usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej i obsługi ruchu drogowego podzielono ze względu na istniejące uwarunkowania na 1 teren z dopuszczeniem usług związanych z obsługą ruchu drogowego, 2 tereny z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej i 5 terenów wyłącznie dla usług wielobranżowych. Taki podział daje różnorodną ofertę dla potencjalnych inwestorów (teren duży, średnie i małe). Dla wszystkich tych terenów określono gabaryty budynków – do 3 kondygnacji i do 15 m wysokości. Są to ogólnie przyjęte parametry dla takiego typu zabudowy. Nie można przyjąć dla funkcji usługowo – produkcyjnych gabarytów zlokalizowanej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, czyli 1 do 2 kondygnacji i wysokości do 7-9 m. Takie gabaryty przyjęto dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 1MU. Regulacje prawne związane z zasłanianiem otoczenia przez nowe obiekty zapisane są w Prawie budowlanym i dotyczą procedury uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan miejscowy określa możliwe gabaryty budynków, nie nakazuje, aby budynki miały dokładnie wysokość 15 m.

Uwagi nie uwzględnia się.

3. *Brak sprecyzowania rodzajów możliwych działalności produkcyjnych czy usługowych w tym planie. Co może oznaczać w praktyce, że w środku wsi powstanie ubojnia, albo sortownia odpadów a może krematorium albo tartak – proszę o wyszczególnienie dopuszczalnych działalności.*

Ze względu na fakt, że cały teren planu miejscowego znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 i obszarze Natura 2000 oraz częściowo na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią chronionym wałami wykluczone jest realizowanie wielu inwestycji uciążliwych dla środowiska. Jest to zapisane m.in. w projekcie planu w § 4 ust. 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – pkt 2 „ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) pn. „Puszcza Sandomierska” poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, ...”. Poza tym kwestie lokalizacji zabudowy na obszarach chronionych przyrodniczo regulują przepisy Ustawy o ochronie

przyrody i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwagi nie uwzględnia się.

4. *Dlaczego wyznaczony w środku terenów mieszkaniowych tereny przemysłowe – czyżby w gminie Grębów nie było terenów zdewastowanych przemysłem.- A co z terenami „posiarkowymi”. Ile hektarów gruntów znajduje się w obszarze gminy Grębów i było w zakresie działalności kopalni siarki? Ile z takich terenów jest objętych planami zagospodarowania przestrzennego? I jakie jest ich przeznaczenie? Proszę o wykorzystanie i stworzenie odpowiednich warunków do właściwego wykorzystania w pierwszej kolejności tych terenów poprzemysłowych i częściowo zdegradowanych położonych z dala od zabudowy mieszkaniowej na działalność produkcyjno usługową a dopiero jak braknie takich terenów o zastanowienie się czy można jakieś jeszcze tereny wykorzystać na podobne cele.*

Na terenie planu miejscowego nie wyznaczono terenów przemysłowych. Wskazano 2 tereny usług wielobranżowych z dopuszczeniem działalności produkcyjno – magazynowo – składowej.

Pozostała część uwagi nie odnosi się do projektu planu miejscowego.

Uwagi nie uwzględnia się.

5. *Proszę o takie zapisy które dla mieszkańców sąsiadujących z terenami objętymi projektem tego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowodują wystąpienia lub zwiększenia potencjalnych zagrożeń. Np. zwiększonym hałasem, ruchem, zanieczyszczonym powietrzem.*

Zapisy w tym zakresie są zawarte w projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt. 1), 5) i 8).

Uwagi nie uwzględnia się.

6. *Dlaczego tylko część działek objętych projektem planu jest przeznaczona na cele mieszkaniowe? Proszę o zwiększenie obszaru przeznaczonego na cele budownictwa mieszkaniowego kosztem terenów przeznaczonych na działalność usługowa i usługowo produkcyjną. W szczególności działki oznaczone na mapie załączonej do projektu planu jako obszary 5U, 4U, 3U powinny być przeznaczone na cele mieszkaniowe a nie usługowe bo są zlokalizowane w sąsiedztwie terenów zamieszkałych.*

Przeznaczenie terenu pod poszczególne funkcje jest zgodne z wnioskiem właściciela terenu, którym jest Gmina Grębów i zgodne z prowadzoną przez Radę Gminy Grębów polityką przestrzenną na terenie gminy. Projektowana zabudowa mieszkaniowa została wskazana w innych miejscach na terenie gminy. W związku z faktem, że plan miejscowy musi być spójny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębów nie można było wskazać innego przeznaczenia terenu np. pod zabudowę mieszkaniową. Konieczne do tego byłoby wcześniejsze zmienienie ustaleń studium.

Uwagi nie uwzględnia się.

7. *Dlaczego planuje się budowę nowej drogi 8KDD, której początek ma miejsce w nowo wybudowanym chodniku przy drodze powiatowej. Dlaczego planując tak drastyczne zmiany w obrębie tej drogi i chodnika dopuszcza się wydawanie kolejnych publicznych pieniędzy na jego częściowe zniszczenie i przebudowanie. Chodnik ten był budowany już po uchwale o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proszę o racjonalne gospodarowanie.*

W stanie istniejącym droga 7KKD i 8 KDD posiada przesunięte względem siebie wloty na drogę powiatową 2KDZ. Dodatkowo obydwie wloty znajdują się na zakręcie drogi. Jest to rozwiązanie niebezpieczne dla użytkowników ruchu drogowego. W związku z powyższym zgodnie z przepisami dotyczącymi projektowania dróg przesunięto wlot drogi 8KDD na wysokość drogi 7KDD celem uzyskania skrzyżowania w jednej osi (nie było możliwości przesunięcia wlotu drogi 7KDD). Tak zaprojektowane rozwiązanie zostało zaakceptowane przez organ opiniujący – Zarząd Dróg Powiatowych Powiatu Tarnobrzeskiego. Pozostała część uwagi dotycząca zniszczenia wybudowanego chodnika i finansowania tej przebudowy nie odnosi się do projektu planu miejscowego.

Uwagi nie uwzględnia się.

8. *Dlaczego pod oknami mieszkańców wyznacza się place do zawracania samochodów, które utrudniają życie mieszkańcom i pogorszą ich warunki życia poprzez zwiększenie różnorodnego natężeń np. hałasu, spalin, niebezpieczeństw komunikacyjnych. Proszę o zmianę tego zapisu.*

Konieczność wyznaczania placów nawrotowych na nieprzelotowych zakończeniach dróg klasy L i D została zawarta w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w § 125.

Uwagi nie uwzględnia się.

9. *Dlaczego nie precyzyjnie określa się przebieg dopuszczalnych urządzeń odwadniających w tym rowów – i jak te urządzenia będą wpływać na tereny prywatne. Bo zgodnie z projektem i prognozą dopuszcza się tworzenie takich urządzeń. Proszę o sprecyzowanie tych zapisów.*

Na rysunku planu pokazano wszystkie wyznaczone geodezyjnie na podkładzie mapowym rowy melioracyjne oznaczone symbolem WS, dodatkowo dla ochrony rowów wprowadzono pasy zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Zn. Tak zaprojektowane rozwiązania zostały zaakceptowane przez organ opiniujący – Podkarpacki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych. Plan nie przewiduje budowy nowych rowów melioracyjnych niewyznaczonych na rysunku planu poza odwodnieniem dróg, które jest częścią pasa drogowego. Wybór sposobu odwodnienia pasa drogowego następuje na etapie projektu budowlanego i musi być zgodny z w/w przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg i ich usytuowania.

Uwagi nie uwzględnia się.

10. *Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko plan obejmuje tereny położone na obszarze zagrożenia powodziowego oraz że warunki budowania na nich nie są korzystne, więc dlaczego dopuszcza się budowanie na nich? Proszę o zmianę.*

Zasady zabudowy na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi zawarte są w przepisach ustawy Prawo wodne. Zapisy te nie zabraniają lokalizacji zabudowy na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią, chronionych wałami przeciwpowodziowymi. Plan miejscowy w § 4 ust. 3 pkt 3 określa dodatkowe zasady ochrony przed skutkami powodzi. Tak zaprojektowane rozwiązania zostały zaakceptowane przez organ uzgadniający – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie.

Uwagi nie uwzględnia się.

11. *Projekt i prognoza zakłada niwelację terenu i jego nasycenie – natomiast nie ma sprecyzowania jaka niwelacja jest dopuszczalna i jak to wpłynie na tereny prywatne, sąsiadujące z terenami objętymi tym planem. Plan ten dopuszcza niwelację i nawiezienie nieruchomości objętych tym planem, natomiast nie zakłada konieczności wykonania w takim przypadku urządzeń odwadniających i melioracyjnych, które albo by zastępowały istniejące przed nawiezieniem danej nieruchomości urządzenia melioracyjne albo w inny sposób gwarantowały brak negatywnych skutków niwelacji lub nawiezienia na tereny sąsiadujące. Przypomnę że tereny oznaczone m. in. 5U i 4U 2U/P są terenami niżej położonymi od sąsiednich działek i przez to są czasowo zalewanymi. Ponadto na tym terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – tak też wynika z prognozy oddziaływania na środowisko. Jak wpłynie niwelacja terenu lub jego nawiezienie na inne działki sąsiadujące w tym już zamieszkałe. Ponadto na działce 5U jest zbiornik retencyjny – staw który obniża częściowo wysoki poziom wód gruntowych oraz zbiera wodę z pobliskich terenów w tym także terenów zamieszkałych. Następnie ta woda z tego zbiornika powinna być odprowadzana istniejącym rowem do rowu rozdzielającego działki 4U i 5U. Przypomnę że rów rozdzielający działki 4U i 5U jest położony w najwyższym punkcie tych działek i sam w sobie powoduje osuszanie tych działek. Więc dlaczego na planie nie zachowuje się tego zbiornika? Jakie skutki może przynieść likwidacja tego zbiornika i nawiezienie terenu dla innych nieruchomości w szczególności dla działki 4579 i 4577/2 bezpośrednio sąsiadującej z terenem 5U. Pojawia się pytanie zasadnicze gdzie ta woda się podzieje jak teren zostanie podniesiony. Chyba spłynie na moje działki i posesję bo wg mnie woda zawsze spływa w najniższy punkt. To jest tym bardziej prawdopodobne że plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na tych terenach oznaczonych m.in. jako obszar 5U utwierdzenie powierzchni nawet do 80%. A wraz ze zwiększeniem się skali terenów mało lub nieprzepuszczalnych zwiększy się także skala zalewania terenów najniżej położonych. Proszę o uwzględnienie interesów właścicieli terenów przyległych i nie podejmowania działań które mogłyby wpłynąć ujemnie na warunki zamieszkania i użytkowania przyległych terenów. Proszę również o zachowanie istniejącego na obszarze oznaczonym jako 5U zbiornika odwadniającego oraz rowu*

melioracyjnego, co w dużym stopniu może zapobiec powstawaniu szkód w postaci podtopień. Przypomnę tylko że działania samorządu nie mogą szkodzić mieszkańcom ani każdemu kto ma interes prawny w dochodzeniu swoich racji i praw.

Plan miejscowy nie odnosi się do spraw związanych z niwelacją terenu i jego nadsypaniem. Nie ma takich zapisów w projekcie planu. W planie znajdują się zapisy § 4 ust. 3 pkt 3 i 4 odnoszące się do zabudowy na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią, chronionych wałami przeciwpowodziowymi i odnoszące się do zabudowy na terenie gdzie jest wysoki stan wód gruntowych. W obydwu przypadkach plan nakazuje stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, technicznych i materiałowych zabezpieczających przed skutkami oddziaływania wód powodziowych m.in. poprzez wzmocnienie łąw fundamentowych, wykonanie hydroizolacji fundamentów i projektowanie budynków bez podpiwniczeń z właściwym odwodnieniem.

Na podkładzie mapowym otrzymanym do sporządzenia projektu planu nie jest zaznaczony żaden „zbiornik retencyjny – staw” na terenie oznaczonym symbolem 5U. Jest natomiast widoczne obniżenie terenu w stosunku, do którego brak informacji geodezyjnej – symbolu „w” lub opisu „rów”. Nie ma takiego zapisu również w uproszczonym wypisie z ewidencji gruntów dla tej działki.

Problematyka związana z odwodnieniem działki budowlanej jest zawarta w ustawie Prawo budowlane i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Każdy inwestor planujący realizację inwestycji na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę przedstawia projekt techniczny inwestycji, w którym zawarte są m.in. kwestie odprowadzenia wód deszczowych. Organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę sprawdza zaprojektowane rozwiązania przed wydaniem decyzji. Prawa właścicieli sąsiednich nieruchomości są w tym zakresie pod ochroną, każdy z właścicieli jest stroną w takim postępowaniu i wtedy ma prawo składać uwagi do projektu.

W projekcie planu miejscowego odniesiono się do tego zagadnienia w § 4 ust. 3 pkt 1 tiret b i w § 4 ust. 7 pkt 6) tiret od a do c.

Uwagi nie uwzględnia się.

12. Dlaczego mimo stwierdzenia, że teren ten leży na dość ruchliwej trasie i z tego tytułu obciążony jest hałasem i innymi uciążliwościami jak np. spalinami dopuszcza się możliwość zwiększania tych czynników a nie redukcowania ich. Proszę o wprowadzenie zapisów gwarantujących brak wzrostu negatywnych czynników.

W artykule 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych zostały określone minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowy – dla drogi wojewódzkiej i powiatowej – **8 m**, dla drogi gminnej – **6 m**. Na terenie planu dla ochrony przed hałasem komunikacyjnym od drogi wojewódzkiej zwiększono te wskaźniki do wielkości: odległość od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej do nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1U/P,KU – **40 m**, 1U/P i 2 U/P – **37 m**, 3U – **25 m**. Czyli odległości zostały zwiększone w zakresie od 3x do 5x. Dodatkowo dla osłony przed hałasem terenu 3U od strony drogi wojewódzkiej można wykorzystać nasadzenia zieleni zimozielonej na terenie 8ZI – na tym odcinku nie występują kolizje z podziemnymi przebiegami sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowane rozwiązania zostały pozytywnie uzgodnione z Podkarpackim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku są zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - Dz.U.2014.112) i obowiązują każdego inwestora na terenie kraju.

Do planu miejscowego nie wprowadza się zapisów uregulowanych innymi aktami prawnymi, takie działanie jest niezgodne z zasadami tworzenia aktów prawnych określonych w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U.2002.100.908).

Uwagi nie uwzględnia się.

13. Dlaczego przy drodze 1 KDZ oraz rondzie 1 KDG zostały wytyczone miejsca zieleni izolacyjnej a przy drogach sąsiadujących z terenami zamieszkałymi takich terenów nie wyznaczono. Proszę o zmianę.

Wyznaczone tereny o symbolu ZI przeznaczone zostały pod zieleń niską i średniowysoką zimnozieloną z dopuszczeniem poprowadzenia przez nią ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych oraz sieci infrastruktury technicznej. Charakter obecnego wykorzystania tego terenu wyklucza możliwość stworzenia

zielonej bariery ochronnej dla sąsiednich terenów. Przez te tereny przebiegają licznie sieci infrastruktury technicznej, w tym o charakterze magistralnym i niemożliwe jest wprowadzenie dużej ilości nasadzeń drzew i krzewów ze względu na możliwe w przyszłości uszkodzenia sieci przez rozrastające się korzenie. Preferowanym sposobem zagospodarowania tych terenów jest poprowadzenie w bezpiecznej odległości od drogi powiatowej ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

Uwagi nie uwzględnia się.

14. *Z prognozy wynika także, że na tym terenie są grunty klasy III i IV-a chyba w naszej gminie nie brakuje terenów klasy V i VI – to dlaczego dopuszcza się degradowanie dobrych ziem?*

Część terenu objętego planem miejscowym znajduje się na gruntach chronionych klas bonitacyjnych o symbolu Ps III. W związku z powyższym na etapie opiniowania i uzgodnień Urząd Gminy wystąpił do Ministra Rolnictwa o zgodę na wyłączenie gruntów użytkowanych rolniczo z produkcji rolnej i zgodę taką uzyskał. Tym samym Minister Rolnictwa zaakceptował zaprojektowane rozwiązania.

Uwagi nie uwzględnia się.

15. *Z prognozy wynika także, że istniejące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna elektryczna itp., będą musiały być rozbudowane. Więc dlaczego nie uzbroić terenów typowo przemysłowych?*

W przeważającej większości teren planu jest uzbrojony we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. Niewielkie odcinki projektowanych sieci zostały pokazane na rysunku planu i dotyczą nowych odcinków sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych dróg 1, 2 i 4KDD. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 4 ust. 7.

Pytanie „Więc dlaczego nie uzbroić terenów typowo przemysłowych?” nie dotyczy projektu m.p.z.p.

Uwagi nie uwzględnia się.

16. *Ponadto do kolejnych zapisów w projekcie planu i prognozach nasuwają się kolejne zastrzeżenia np. w jaki sposób ma ten plan poprawić: jakość życia, ochronę środowiska, zmniejszyć bezrobocie, chronić przed hałasem chronić przed polami elektromagnetycznymi itp. skoro zgodnie z zapisami w w/w aktach dopuszcza się: powstanie przemysłu, zwiększenie ruchu, wzrost zanieczyszczenia powietrza, wzrost hałasu na terenach zamieszkałych i dotychczas nie zdegradowanych przemysłowo.*

W stanie obecnym teren planu jest terenem niezabudowanym i tak naprawdę nieużytkowanym. W żaden sposób ten stan nie poprawia jakości życia, nie chroni środowiska, nie zmniejsza bezrobocia oraz nie zmniejsza hałasu i nie chroni przed polami elektromagnetycznymi. Oprócz drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej jest zainwestowany tylko i wyłącznie poprzez prowadzone wzdłuż drogi powiatowej sieci infrastruktury technicznej oraz napowietrzną stację transformatorową.

Inicjatywa Wójta Gminy, aby sporządzić dla tego terenu plan miejscowy, który umożliwi zainwestowanie terenu jest działaniem właściwym i słusznym. Zaprojektowane różne funkcje terenu są w stanie poprawić jakość życia i zmniejszyć bezrobocie. Poprawa jakości życia może nastąpić po wybudowaniu np. nowego chodnika lub ciągu pieszo-rowerowego, dzięki któremu bezpieczniejsze będzie poruszanie się pieszych lub rowerzystów. Na wyznaczonych terenach mogą powstać usługi o charakterze ogólnodostępnym, jak np. sklep, punkty usługowe, stacja paliw, restauracja, których w najbliższej okolicy nie ma. Dogodne położenie przy skrzyżowaniu najważniejszych dróg przebiegających przez teren gminy ułatwi dostęp mieszkańcom pozostałych miejscowości gminy.

Wyznaczone pod zabudowę tereny w zależności od dokonanych podziałów geodezyjnych dadzą od 8 do ok. 15 różnej wielkości terenów inwestycyjnych i od 8 do 12 działek pod budownictwo mieszkaniowe. Powstałe inwestycje stworzą nowe miejsca pracy oraz dadzą dodatkowe wpływy dla budżetu gminy w postaci opłaty za zakup działki i płaconych corocznie podatków.

Plan miejscowy nie dopuszcza lokalizacji zabudowy przemysłowej i powstania przemysłu. Nie będą więc miały miejsca żadne uciążliwości z tym związane. Na wszystkich terenach inwestycyjnych (poza terenem IMU) wyznaczono obszary przestrzeni publicznej, które zgodnie z zapisami w tekście uchwały wymagają zaprojektowania elewacji budynków przy wykorzystaniu trwałych i szlachetnych materiałów oraz wykonania odpowiednich, określonych ogrodzeń.

Wszystkie projektowane zamierzenia muszą zostać zrealizowane zgodnie z przepisami prawa, które dla lokalizacji inwestycji na terenach cennych przyrodniczo (obszar Natura 2000) wymaga wielu dodatkowych raportów i analiz.

Uwagi nieuwzględnia się.

17. W prognozie do planu jest napisane że misją gminy jest zagospodarowanie zdegradowanych terenów i obiektów powstałych po górnictwie siarki. Więc proszę najpierw o odpowiednie zagospodarowanie terenów zdegradowanych na następnie gdy braknie takich terenów o zajmowanie się terenami nie zdegradowanymi.

Uwaga nie dotyczy projektu m.p.z.p.

Uwagi nie uwzględnia się.