



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 9 października 2014 r.

Poz. 2626

UCHWAŁA NR LVII/373/14 RADY GMINY ORŁY

z dnia 29 sierpnia 2014 r.

w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „TEREN INWESTYCYJNY ZADĄBROWIE- KOMPLEKS IV”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orły **Rada Gminy Orły uchwała, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Teren Inwestycyjny Zadąbrowie-Kompleks IV”, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 39,8ha położony w północno-wschodniej części, w granicach administracyjnych wsi Zadąbrowie.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
- 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

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

- 1) **P/U** pod tereny zabudowy produkcyjno- magazynowo- składowej z zabudową usługową,
- 2) **WS** pod tereny wód powierzchniowych,
- 3) **KDD** pod tereny dróg publicznych dojazdowych.

§ 3. 1. W obszarze planu w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:

- 1) parkingów, dróg wewnętrznych oraz ciągów jezdnych i pieszych,
- 2) ścieżek rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) zieleni urządzonej,

- 6) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 7) tablic informujących o prowadzonej usłudze, tuż przy zjeździe drogowym na teren tej usługi, w liczbie jedna tablica informacyjna na jedną prowadzoną usługę. Tablica o wymiarach 0,30m x 0,60m umieszczona na słupie na wysokości od 1,5m do 2,2m,
- 8) pojemników i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 9) urządzeń budowlanych i sieci związanych z infrastrukturą techniczną.

2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 429 „Dolina Przemysł”. W obszarze tym nakazuje się stosować przy realizacji nowych inwestycji rozwiązania techniczne uniemożliwiające zanieczyszczenia wód podziemnych.

4. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 4. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno- magazynowo- składowej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P/U1** i **P/U2**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się, lokalizację:

- 1) obiektów o funkcji usługowej związanych z zabudową, o której mowa w ust.1 o powierzchni nie większej niż 40% dla każdej działki budowlanej,
- 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3,
 - b) 10,0m od linii rozgraniczających teren wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS3.
- 2) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnie biologicznie czynne nie mniej niż 5% powierzchni terenu działki budowlanej,
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01.
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4.
- 6) dopuszcza się funkcję usługową w budynkach zabudowy produkcyjno- magazynowo- składowej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku.
- 7) wysokość budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 9) wysokość budowli do 50,0m.
- 10) wysokość wolnostojących urządzeń reklamowych do 15,0m,
- 11) dopuszcza się dachy płaskie, jedno, dwu wielospadowe lub wielokrzywiznowe, o kącie nachylenia połąci od 1⁰ do 90⁰.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednio z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3 .
- 2) przy obiekcie lub obiektach należy zapewnić:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych klientów obiektów usługowych na każde 30,0m² łącznej powierzchni usług w lokalizowanych obiektach,
 - b) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 60m² łącznej powierzchni użytkowej w obiektach o funkcji administracyjnej oraz produkcyjnej,
5. Ustala się zasady podziału terenów na działki:

- 1) minimalna powierzchnia 1,5ha,
- 2) minimalna szerokość frontu 45,0m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 80⁰ - 90⁰,
- 4) dopuszcza się podziały na mniejsze działki dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2 i WS3**.

2. Określa się przeznaczenie terenu pod cieki wodne oraz pasy terenu dla ich obsługi technicznej i konserwacji o szerokości po 5,00m od każdej linii brzegowej.

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

- 1) urządzeń technicznych i dróg wewnętrznych służących utrzymaniu i konserwacji cieków wodnych,
- 2) mostów i przepraw drogowych i kolejowych do terenów sąsiednich,
- 3) ciągów pieszych,
- 4) zieleni urządzonej,
- 5) reklam i tablic informacyjnych,
- 6) sieci urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) budowli przeciwpowodziowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych.

5. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami KDD1, KDD2 i KDD3.

6. Dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2 i KDD3**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie komunikacji dostępność obszaru z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z magistrali wodociągowej $\varnothing 90$ znajdującej się na działce nr 290 oraz z wodociągu $\varnothing 225$, $\varnothing 1000$ i $\varnothing 160$, położonego na dz. ewid. nr 551, położonej poza granicami planu.
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do przepompowni tłocznej miejscowości Trójczyce, poprzez kolektor $\varnothing 200$, położonej poza granicami planu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej, w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi - gromadzenie usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Orły,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej.
- 4) w zakresie ciepłownictwa:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci Dn 65, położonej poza granicami planu poprzez gazociągi Dn 65 położone poza granicami planu.
 - a) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - b) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne minimalizujące negatywny wpływ na środowisko lub źródłami energii odnawialnej,
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną obiektów i budynków z lokalizowanych na terenach w obszarze planu z istniejącej sieci średniego napięcia LSN 30kV Przemysł- Jarosław, zlokalizowanej po stronie zachodniej i północnej planu, poza jego obszarem w m. Zadąbrowie,
 - b) nowe stacje transformatorowe lokalizowane jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane
w budynki w obszarze całego planu,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia $\varnothing 80$ i $\varnothing 32$, przebiegającego poza obszarem planu w m. Zadąbrowie.
- 7) w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Dopuszcza się:

- 1) zmianę parametrów sieci, o których mowa w ust.1, do 400% w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- 2) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową.

3. Ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg i w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji i infrastruktury technicznej a liniami zabudowy oraz na wszystkich terenach objętych planem.

§ 8. Do czasu realizacji planu tereny i obiekty w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 9. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0,1% - dla wszystkich terenów mpzp.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orły.

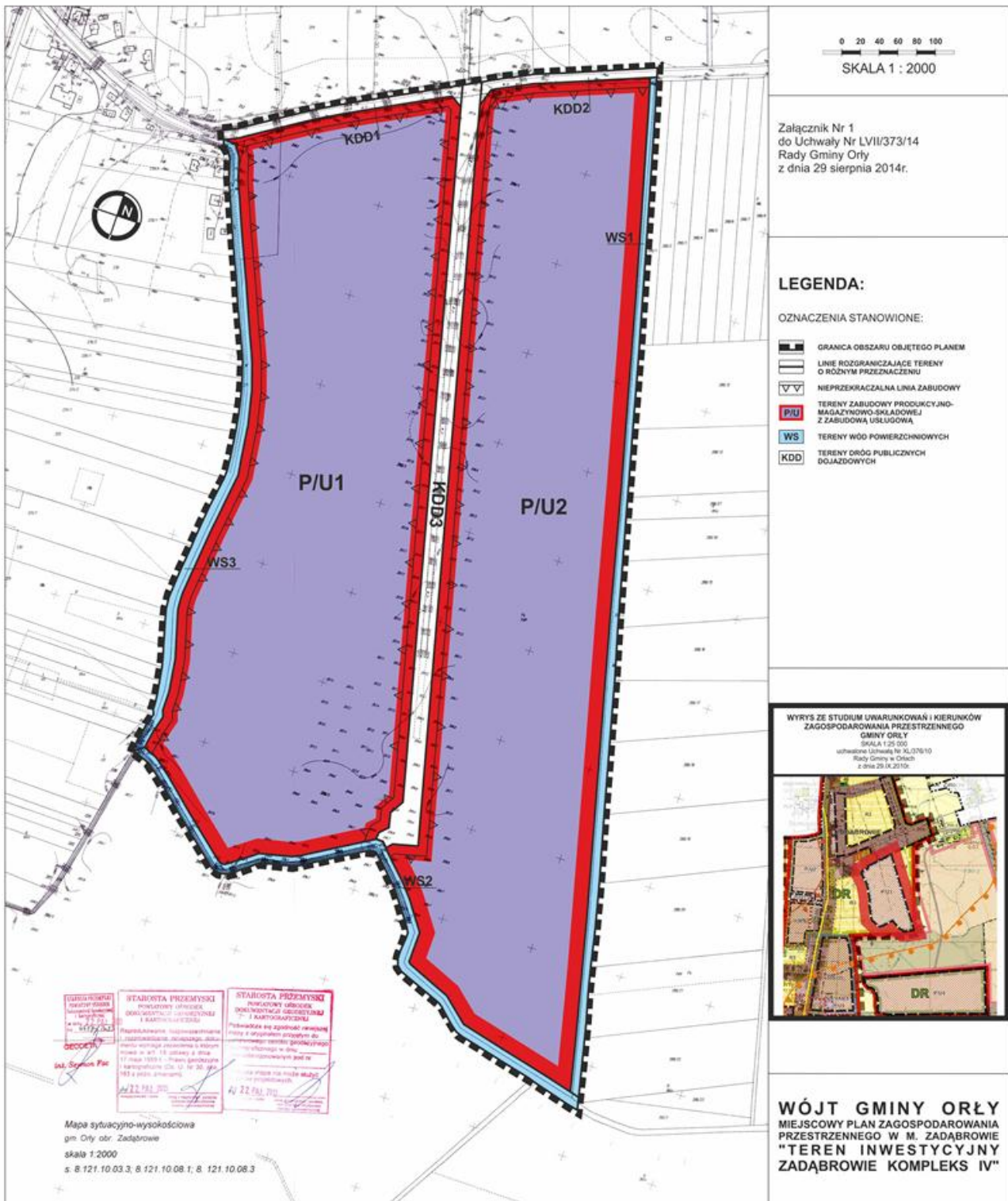
§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Orły

mgr Małgorzata Hawro

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVII/373/14
 Rady Gminy Orły
 z dnia 29 sierpnia 2014 r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orły



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVII/373/14
Rady Gminy Orły
z dnia 29 sierpnia 2014 r.

**OKREŚLENIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „TEREN INWESTYCYJNY ZADĄBROWIE- KOMPLEKS IV”

Rada Gminy Orły stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będą:

1. przebudowa dróg publicznych dojazdowych z infrastrukturą techniczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,
2. budowa drogi publicznej dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3.

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z planem wydatków inwestycyjnych przyjętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, określanych corocznie w uchwale budżetowej Gminy Orły.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„TEREN INWESTYCYJNY ZADĄBROWIE- KOMPLEKS IV”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Teren Inwestycyjny Zadąbrowie – Kompleks IV” został opracowany na podstawie uchwały Nr XIX/209/08 Rady Gminy Orły z dnia 6.11.2008 r w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt opracowano uwzględniając stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, zachowując jednocześnie założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orły uchwalone Uchwałą Nr XL/376/10 Rady Gminy Orły z dnia 29 września 2010r.

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orły.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności Gminy Orły oraz Skarbu Państwa.

Podstawowym celem planu jest zagospodarowanie obszaru funkcjami związanymi z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną oraz produkcyjno- usługową.

W projekcie planu przewidziano zagospodarowanie terenów pod:

- zabudowę produkcyjno- magazynowo- składową z zabudową usługową,
- tereny wód powierzchniowych,
- drogi publiczne dojazdowe,

Obszar planu położony jest w miejscowości Zadąbrowie w Gminie Orły. W stanie obecnym obszar planu jest niezurbanizowany, nie występuje na jego obszarze żadna zabudowa.

W opracowanych na potrzeby planu ekofizjografii oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji.

W planie przyjęto następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 0,1 %,

Procedura opracowywania planu prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami)). Wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany.

Przeprowadzona została również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w trybie ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Plan uchwalono 30 czerwca 2014r. na posiedzeniu Rady Gminy Orły uchwałą NR LVIII/359/14 oraz skierowany został do Wojewody Podkarpackiego, który 01 sierpnia 2014 wystosował Rozstrzygnięcie Nadzorcze, dotyczące ww. planu.

W związku z otrzymanym Rozstrzygnięciem Nadzorczym od Wojewody Podkarpackiego miejscowy plan skierowano do zaopiniowania przez Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i uzyskano pozytywną opinię do planu, znak: SNZ.9020.11.158.2014.BW, z dnia 19.08.2014r.

Po uzyskaniu ww. opinii plan skierowano do ponownego uchwalenia na posiedzenie Rady Gminy Orły.