Uchwała Nr XXIX/229/05
Rady Gminy w Cmolasie
z dnia 9 sierpnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2005 terenu położonego w Cmolasie przy drodze krajowej Nr 9

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Rada Gminy u c h w a l a, co następuje:

§ 1

Przepisy ogólne

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas uchwalonego uchwałą nr III/26/02 Rady Gminy Cmolas z dnia 27 grudnia 2002r. **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2005 terenu położonego w Cmolasie przy drodze krajowej nr 9** zwany w dalszym ciągu uchwały planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załączniki Nr 1 graficzny na mapie w skali 1:1000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
   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.
3. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 13,71 ha w granicach oznaczonych na załączniku Nr 1 – rysunku planu.

§ 2

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„U,P"** o łącznej pow. około 11,18 ha przeznacza się pod obiekty działalności gospodarczej usługowej lub produkcyjnej,
   2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD"** o pow. około 1,85 ha – przeznacza się pod odcinki pasa istniejącej drogi krajowej Nr 9,
   3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„KDW"** o łącznej pow. około 0,68 ha – przeznacza się pod drogi wewnętrzne,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu mogą być przesunięte, pod warunkiem że ich przesunięcie nie naruszy innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
3. Na terenach objętych planem oprócz ustalonego w ust. 1 przeznaczenia terenów, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, melioracje oraz zieleń izolacyjną w sposób,

który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

4. Przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

§ 3

Przepisy szczegółowe

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „U,P1":
   1) lokalizowane obiekty nie mogą należeć do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane według przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska
   2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni nieruchomości,
   3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniejsza niż 20 % powierzchni nieruchomości, w tym w pasie o szerokości co najmniej 5 m od linii brzegowej rowów odwadniających,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej:
      a) 50 m dla jednokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
      b) 70 m dla wielokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
      c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych - dla obiektów nie wymienionych w pkt 4a i 4b,
   5) dopuszcza się zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy wymienionych w pkt 4a i 4b, przy zastosowaniu zabezpieczeń przed uciążliwością ruchu drogowego drogi krajowej
   6) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
   7) dachy budynków symetryczne spadowe, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 40^0,
   8) usytuowanie budynków najdłuższymi kalenicami dachów równolegle lub prostopadle do osi drogi krajowej oraz posadowienie w sposób uwzględniający warunki hydrogeologiczne gruntów,
   9) wyznaczenie utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości dostosowanej do programu tej działalności, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych i nie mniej niż 4 miejsca na 100m^2 powierzchni sprzedaży usług handlu,
   10) otoczenie budynków, placów, miejsc gromadzenia odpadów oraz terenów komunikacji zielenią urządzoną,
   11) dostosowanie zagospodarowania terenu do możliwości poruszania się osób niepełnosprawnych,
   12) ogrodzenia działek od strony drogi krajowej ażurowe i nie przekraczające linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem U,P1 i KDW1 oraz istniejących odległości nie przekraczającej 5 m od linii brzegowej rowu odwadniającego,
   13) utrzymanie co najmniej części istniejących drzew w pasie terenu o szerokości minimalnej 10 m od strony drogi KDW 1,
   14) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń w ilościach przekraczających wymogi przepisów szczególnych - do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących poza granicami terenów objętych planem:
   a) pogorszenia obecnego stanu środowiska,
   b) przekroczenia hałasu powyżej poziomu dopuszczalnego w zabudowie zagrodowej,
16) przy podziale terenu na działki wymagane jest zachowanie następujących zasad:
   a) szerokość frontów działek od strony drogi krajowej Nr 9 nie mniejsza niż 60 m,
   b) nowe granice działek prostopadłe i równoległe do osi drogi krajowej Nr 9, z tolerancją do 10^0,
   c) powiązanie każdej nowo wyznaczonej działki dojazdem wewnętrznym z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1 lub KDW 2,
   d) kształt i wielkość nowej działki musi zapewnić możliwość zagospodarowania w sposób ustalony niniejszym planem i zgodnie z przepisami odrębnymi.
16) przy zagospodarowywaniu całego terenu jako jednej nieruchomości, dopuszcza się przesuniecie na teren U,P1 pasa drogi wewnętrznej KDW1, pod warunkiem utrzymania ustalonych powiązań tej drogi z drogą KD.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „U,P2":
   1) lokalizowane obiekty nie mogą należeć do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane według przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska,
   2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni nieruchomości,
   3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniejsza niż 20 % powierzchni nieruchomości,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej:
      a) 50 m dla jednokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
      b) 70 m dla wielokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
      c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych - dla obiektów nie wymienionych w pkt 4a i 4b
   5) dopuszcza się zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy wymienionych w pkt 4a i 4b, przy zastosowaniu zabezpieczeń przed uciążliwością ruchu drogowego drogi krajowej,
   6) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
   7) dachy budynków symetryczne spadowe, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 40^0,
   8) usytuowanie budynków najdłuższymi kalenicami dachów równolegle lub prostopadle do osi drogi krajowej oraz posadowienie w sposób uwzględniający warunki hydrogeologiczne gruntów,
   9) wyznaczenie utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości dostosowanej do programu tej działalności, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych i nie mniej niż 4 miejsca na 100m^2 powierzchni sprzedaży usług handlu,
   10) otoczenie budynków, placów oraz terenów komunikacji zielenią urządzoną w tym utrzymanie istniejących drzew,
   11) dostosowanie zagospodarowania terenu do możliwości poruszania się osób niepełnosprawnych,

12) ogrodzenie terenu nie przekraczające linii rozgraniczającej drogi KD, ażurowe od strony tej drogi,

13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących poza granicami terenów objętych planem:

a) pogorszenia obecnego stanu środowiska,

b) przekroczenia hałasu powyżej poziomu dopuszczalnego w zabudowie zagrodowej,

14) przy podziale terenu na działki:

a) nowe granice wyznaczyć prostopadle do osi drogi KD, z tolerancją do 10^0,

b) kształt i wielkość działek wyznaczyć w sposób zapewniający zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi,

c) zapewnić powiązanie każdej działki dojazdami wewnętrznymi połączonymi z jednym zjazdem z drogi krajowe w sposób określony w § 4 ust. 2.

§ 4

Zasady budowy systemu komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U,P1 drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami KDW, powiązanymi z drogą krajową Nr 9 jednym zjazdem usytuowanym w północnej części terenu i jednym zjazdem usytuowanym w południowej części terenu na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej, przy czym zjazdy te winny zapewnić powiązanie z istniejącymi dojazdami do pól, położonymi poza granicami terenu U,P1.
2. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U,P2 poprzez jeden zjazd z drogi krajowej KD i dojazdy wewnętrzne powiązane z tym zjazdem.
3. Szerokość odcinka drogi KD w liniach rozgraniczających 50 m.
4. Szerokość drogi wewnętrznej KDW1 w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m, w tym jezdnia o szerokości minimum 5 m,
5. Szerokość drogi wewnętrznej KDW2 w liniach rozgraniczających nie większa niż 12 m, przy czym w pozostałym pasie tego terenu dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla samochodów.
6. Utwardzenie zjazdów z drogi krajowej i dróg wewnętrznych.
7. Dopuszcza się:

1) uzupełnienie układu komunikacyjnego o dodatkowe dojazdy wewnętrzne na terenie U,P1 o szerokościach nie mniejszych niż wynika to z warunków technicznych, dotyczących dróg pożarowych, bez możliwości ich bezpośrednich powiązań z drogą krajową nr 9,

2) urządzenie dodatkowych pasów ruchu na terenie KD, związanych ze zjazdami na tereny U,P1 i U,P2.

§ 5

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z istniejącą w gminie siecią elektryczną, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

2) zaopatrzenie w gaz w powiązaniu z istniejącą w gminie siecią gazową, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

3) indywidualne rozwiązanie zaopatrzenia w wodę, systemem wodociągowym; dopuszcza się studnie indywidualne z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi,
4) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków bytowych w sposób nie powodujący wprowadzania zanieczyszczeń w ilościach przekraczających wymogi przepisów szczególnych - do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników, zlokalizowanych na działkach i okresowe ich usuwanie do oczyszczalni ścieków, a po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do tej sieci,
5) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
6) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
7) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie, a gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza.

§ 6

Przepisy końcowe

Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenów:

1. Tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy, nie dopuszczając lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych, nie związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów położonych poza terenami komunikacji.

§ 7

Ustala się stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych w niniejszym planie symbolem U,P1 w wysokości - 0 %
2) na terenach oznaczonych w niniejszym planie symbolem U,P2 w wysokości – 0 %
3) na pozostałych terenach w wysokości – 0 %

§ 8

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Cmolas

§ 9

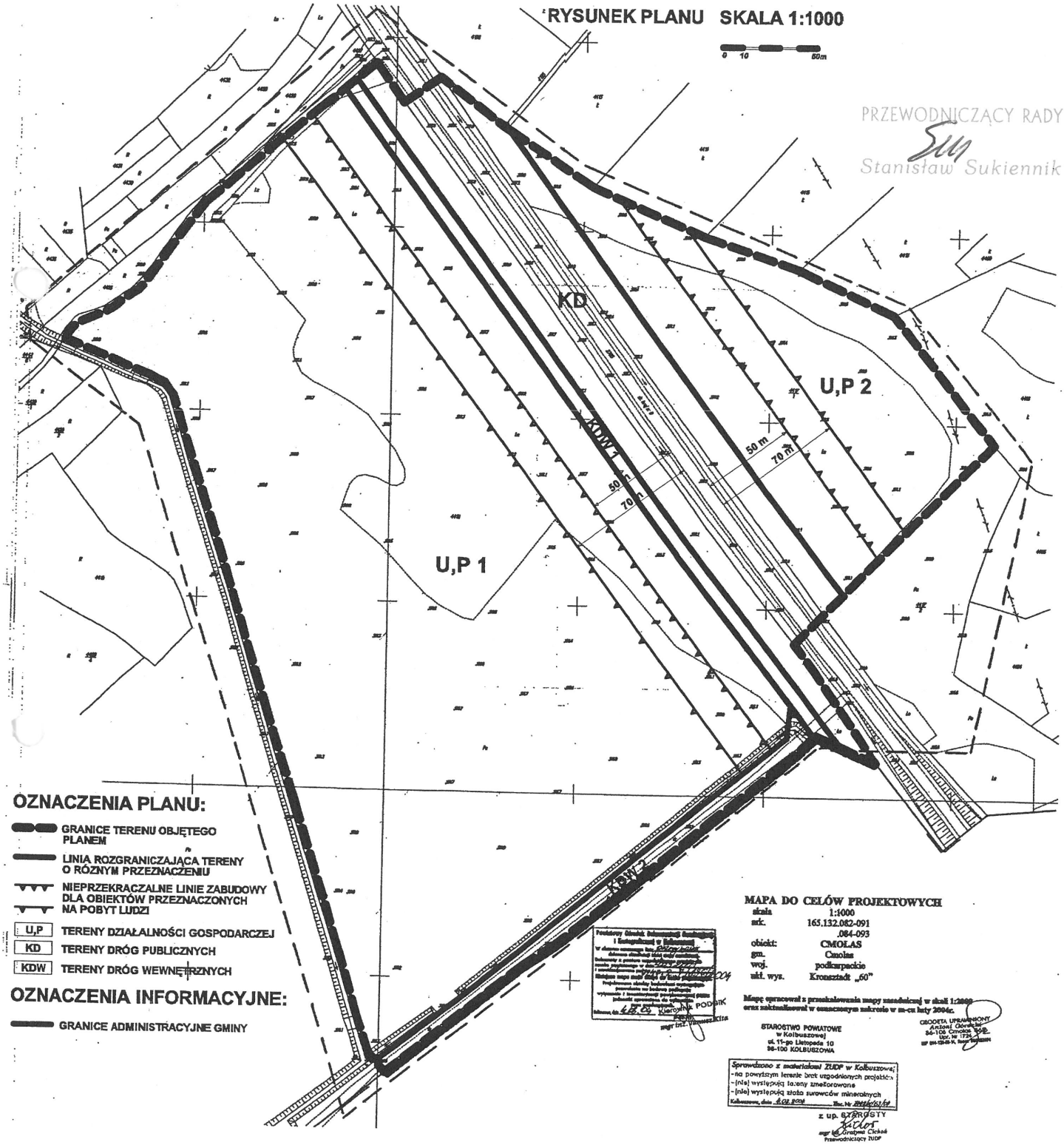
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/229/05
RADY GMINY CMOLAS
Z DNIA 9 SIERPNIA 2005r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1/2005

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 50m

PRZEWODNICZĄCY RADY
Stanisław Sukiennik



OZNACZENIA PLANU:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA OBIEKTÓW PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI
- U,P TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala	1:1000
mk.	165.132.082-091
	.084-093
obiekt:	CMOLAS
gm.	Cmolas
woj.	podkarpackie
ukł. wys.	Kronsztadt „60"

Mapę opracował z przekazania mapy zasadniczej w skali 1:2000 oraz zaktualizował w oznaczonym zakresie w m-cu luty 2004r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Kolbuszowej
ul. 11-go Listopada 10
36-100 KOLBUSZOWA

GEODETA UPRAWNIONY
Antoni Gowarzyk
36-108 Cmolas 268
Upr. Nr 1725
tel. 0-15-22-[illegible]

Sprawdzono z materiałami ZUDP w Kolbuszowej:
- na powyższym terenie brak uzgodnionych projektów
- (nie) występują tereny zmeliorowane
- (nie) występują złoża surowców mineralnych

Kolbuszowa, dnia 4.01.2004 Nr [illegible]

z up. STAROSTY
[signature]
mgr inż. Grażyna Cicha
Przewodniczący ZUDP