RADA GMINY
w Czudcu

UCHWAŁA Nr XXIV / 186 / 2008
RADY GMINY CZUDEC
z dnia 28 listopada 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową oraz produkcyjną w miejscowości Czudec w gminie Czudec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Gminy Czudec uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 29 czerwca 2001r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową oraz produkcyjną w miejscowości Czudec w gminie Czudec – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,5 ha, położony przy drodze wojewódzkiej nr 988 relacji Babica - Warzyce oraz przy ul. Leśnej w Czudcu.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000.

4. Załącznik Nr 1 – rysunek planu, zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują
w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

§2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej o pow. 0,18 ha,
   2) **1U** – teren zabudowy usługowej o pow. 0,67 ha,
   3) **1U/P** – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o pow. 2,35 ha,
   4) **1ZP** – teren zieleni urządzonej o pow. 0,12 ha,
   5) **1KD-G** – teren poszerzenia drogi publicznej klasy głównej o pow. 0,05 ha,
   6) **1KDW** – teren poszerzenia drogi wewnętrznej o pow. 0,05ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu mogą być przesuwane w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się:
   1) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku,
   2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
   3) wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§4

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§5

1. Miejsca postojowe:
   1) na terenie działki o funkcji mieszkalnej - w ilości minimum 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni wewnętrznej budynku.
   2) indywidualne lokalizowane na terenach 1U i 1U/P, w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni wewnętrznej budynku lub nie mniej niż 1 miejsce na 8-miu zatrudnionych.

§6

1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV biegnącej po północnej stronie terenu objętego planem lub poza granicami planu, oraz ze stacji trasformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu lub na terenie objętym planem,

   2) zaopatrzenie w wodę poprzez włączenie do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż północnej, zachodniej i południowej granicy terenu objętego planem,

   3) zaopatrzenie w gaz poprzez włączenie do istniejącej sieci gazowej przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu objętego planem,

4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez włączenie do istniejącej sieci przebiegającej w północnej, południowej i wschodniej części terenu objętego planem,

5) odprowadzanie ścieków bytowo - sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, biegnącej wzdłuż granic terenu objętego planem,

6) odprowadzenie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

7) odprowadzenie wód opadowych:
   a) z dachów budynków rozwiązać indywidualnie na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
   b) z parkingów, dróg dojazdowych i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

8) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,

9) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalność gospodarczą, zgodnie z przepisami szczególnymi,

10) ogrzewanie budynków indywidualne.

2. dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1-5 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących przy zachowaniu pozostałych warunków zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§7

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§8

1. Teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się pod lokalizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w parterze, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową.

3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu,
   2) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego oraz gospodarczo - garażowego w odległości 1,5 m z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,

3) przy przebudowie, rozbudowie i remoncie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
4) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości pod zabudowę usługową,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki,
7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki co najwyżej 17 % powierzchni działki,
8) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg:
   a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
   b) wysokość ogrodzeń od 1,3 m do 1,8 m,
   c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

4. Cechy zabudowy budynku mieszkalnego oraz usługowego:
   1) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu od 8 m do 11 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
   3) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 33^0 do 45^0,
   4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy prostopadle do linii zabudowy lokalizowanej od strony ul. Leśnej (nr ewid. 910) z możliwością odchylenia do 2^0,
   5) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu.

5. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
   1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 m^2,
   3) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6 m,
   4) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym (lub usługowym) zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym (lub usługowym) z możliwością odchylenia do 2^0,
   5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0, spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki.

6. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio do ul. Leśnej.

§9

1. Teren oznaczony symbolem **1U** przeznacza się pod lokalizację zabudowy **usługowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu,
   2) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
4) wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 25 % powierzchni działki,
5) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg:
   a) wysokość ogrodzeń od 1,3 m do 2,2 m,
   b) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Cechy zabudowy budynków usługowych:
   1) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) wysokość elewacji frontowej licząc od poziomu terenu do poziomu okapu od 4 m do 9 m,
   3) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu od 8 m do 14 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
   4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o nachyleniu połaci dachowych od 35^0 do 45^0,
   5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków usługowych równoległy lub prostopadły do drogi wojewódzkiej, z możliwością odchylenia do 2^0,
   6) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach stacji paliw, przy czym wysokość budynku nie większa niż 10m,
   7) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu.

4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
   1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) powierzchnia budynku nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy budynków usługowych,
   3) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 9 m,
   4) dach o schemacie dwuspadowym, nachylenie połaci dachowych od 30^0 do 45^0, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy od strony 1KD-G z możliwością odchylenia do 2^0,
   5) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach stacji paliw.

5. Dostępność komunikacyjna bezpośrednio z ul. Leśnej (nr ewid. 910) oraz z drogi wojewódzkiej nr 988 relacji Babica – Warzyce.

§10

1. Teren oznaczony symbolem **1U/P** przeznacza się pod lokalizację zabudowy **usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   2) teren należy zagospodarować jako dwie, trzy lub cztery działki budowlane,
   3) budynki należy lokalizować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej tereny 1U/P i 1U,
   4) lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy, w odległości co najmniej 20 m od linii zabudowy od strony ul. Leśnej,
   5) od strony ul. Leśnej (nr ewid. 910) w odległości do 10 m od linii zabudowy należy sytuować co najmniej jeden budynek o funkcji administracyjnej, socjalnej, usługowej lub jego część z ww. funkcją,

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
7) wielkość powierzchni zabudowy:
   a) dla działek do 0,70 ha - nie większa niż 35% powierzchni działki,
   b) dla działek powyżej 0,70 ha - nie większa niż 40% powierzchni działki,
8) pas terenu szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od strony terenu 1KDW i 1MN należy zagospodarować jako pas zieleni izolacyjnej stałozielonej,
9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady kształtowania działek budowlanych:
   a) powierzchnia jednej działki nie mniejsza niż 0,40 ha,
   b) kierunek podziału równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny 1U/P i 1U.

4. Cechy zabudowy budynków o funkcji administracyjnej, socjalnej, usługowej lub ich części z ww. funkcją:
   1) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) wysokość elewacji frontowej licząc od poziomu terenu do poziomu okapu od 4 m do 9 m,
   3) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu od 8 m do 14 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
   4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o nachyleniu połaci dachowych od 35^0 do 45^0,
   5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczającej tereny 1U/P i 1U z możliwością odchylenia do 2^0,
   6) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu.

5. Cechy zabudowy budynków usługowych:
   1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 14 m,
   3) dach o schemacie dwuspadowym, nachylenie połaci dachowych od 35^0 do 45^0, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny 1U/P i 1U z możliwością odchylenia do 2^0.

6. Cechy zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
   1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 14 m,
   3) dach o schemacie dwuspadowym, nachylenie połaci dachowych od 30^0 do 40^0, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny 1U/P i 1U z możliwością odchylenia do 2^0.

7. Budynki lokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową kolorystykę oraz materiały wykończeniowe.

8. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z ul. Leśnej (nr ewid. 910).

§11

1. Teren oznaczony symbolem **1ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) teren należy zagospodarować zielenią niską i wysoką,
   2) nie dopuszcza się lokalizowania urządzeń reklamowych.

§12

1. Teren oznaczony symbolem **1KD-G** przeznacza się pod poszerzenie **drogi publicznej klasy głównej.**

2. Szerokość w granicach planu do 9 m.

§13

1. Teren oznaczony symbolem **1KDW** przeznacza się pod poszerzenie **drogi wewnętrznej.**

2. Szerokość w granicach planu zmienna do 6 m.

III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§14

Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§15

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Czudec., a nadzór nad jej wykonaniem Komisji Spraw Gospodarczych i Transportu.

§16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Stanisław Stec