RADA GMINY NOZDRZEC
36-245 NOZDRZEC
woj. podkarpackie

UCHWAŁA NR LVIII/489/2023
RADY GMINY NOZDRZEC

z dnia 28 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SIEDLISKA 16" – ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) i po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec uchwalonego Uchwałą Nr XIV/102/99 Rady Gminy Nozdrzec z dnia 26 października 1999 r. z późniejszymi zmianami, **Rada Gminy Nozdrzec uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „SIEDLISKA 16" – ETAP I, w gminie Nozdrzec w miejscowości Siedliska, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni **10,10 ha**, położony w miejscowości Siedliska.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:1000 i Załącznika nr 2 – danych przestrzennych aktu.
4. Tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
   1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1RU**;
   2) tereny usług turystycznych i pola golfowego – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT;**
   3) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1R;**
   4) tereny drogi zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDZ.**

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 2. 1. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.
2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.
3. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii średniego napięcia 15 kV, zakazuje się lokalizowania budynków, zadrzewień, masztów itp. wysokich urządzeń pod linią elektroenergetyczną w pasie 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii).

§ 3. 1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1) zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę obszaru wyznaczonego planem, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały;
4) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki San, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego wskazującymi obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), oznaczonego na rysunku planu szrafem i symbolem **ZZ**, poprzez ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się obsługę obszaru objętego planem z układu drogowego obejmującego drogę zbiorczą przebiegającą przez obszar planu oznaczoną symbolem 1KDZ, drogę zbiorczą i drogę wewnętrzną znajdujące się poza obszarem planu od strony południowo-zachodniej.

2. Ustala się konieczność realizacji miejsc parkingowych, w tym również miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kratę parkingową, w ramach terenów 1RU i 1UT, w ilości minimalnej określonej niniejszą uchwałą:

1) 1 miejsce na 5 zatrudnionych – na terenach 1RU i 1UT;

oraz

2) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej obiektów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym (w tym liczą się miejsca w garażach) – na terenie 1RU;
3) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej obiektów turystycznych (w tym liczą się miejsca w garażach) – na terenie 1UT.

§ 5. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z indywidualnych studni kopanych i głębinowych lub z wodociągów lokalnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 125;
2) w zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 - do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Siedliskach;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   a) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, drogi utwardzone, place utwardzone) wraz z koniecznością ich wstępnego podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;
   b) odprowadzenie wód opadowych z terenów innych niż ww. do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej;
4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi, wprowadza się obowiązek doprowadzenia energii elektrycznej liniami i przyłączami kablowymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną lub wspomaganie źródeł konwencjonalnych z mikroinstalacji OZE;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w indywidualnych systemach grzewczych);
6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne: ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej;

7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Nozdrzec.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych - dla działek przeznaczonych pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym (teren 1RU) oraz pod tereny usług turystycznych (teren 1UT) minimalna powierzchnia działki – 0,50 ha.
2. Wydzielane nowe działki należy sytuować prostopadle do pasa drogowego (z tolerancją do 20°), a ich forma geometryczna powinna być zbliżona do prostokąta,

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym** – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1RU – o powierzchni: 3,12 ha,** przeznaczone pod obiekty obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym oraz stadninę koni.
2. Ustala się następujące zasady urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na terenach określonych w ust.1:

1) nowe obiekty obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym należy sytuować, w miarę możliwości, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym symbolem ZZ; nowe budynki usytuowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy budować bez podpiwniczenia, o wzmocnionej konstrukcji, z poziomem parteru powyżej rzędnej zalania wodą Q1%;
2) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, usługowych, mieszkalnych, inwentarsko-składowych, gospodarczych i garażowych oraz wiat i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom obsługi produkcji;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów obsługi produkcji i innych – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej (1KDZ) i 6,0 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
4) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
5) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2;
6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
7) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki;
8) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 100,0 m;
9) ustala się maksymalną wysokość (głównej kalenicy) obiektów obsługi produkcji i budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0 m, innych budynków, wiat – nie więcej niż 10,0 m;
10) ustala się dachy – dwuspadowe i wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 15°-35°;
11) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn oraz elementów dachów płaskich, jednospadowych i łukowych;

12) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 4 i § 5;
13) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny usług turystycznych i pola golfowego** – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT – o powierzchni: 6,07 ha,** przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych dla realizacji wszelkich form turystyki, wypoczynku, rekreacji i sportu wraz z usługami towarzyszącymi oraz pole golfowe.
2. Ustala się następujące zasady urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na terenach określonych w ust.1:
1) dopuszcza się lokalizację dojść, dojazdów, budynków hotelowych, motelowych, pensjonatowych, rekreacji indywidualnej, gospodarczych, garażowych, wiat, altan itp., obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i miejsc parkingowych;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych dla potrzeb pola golfowego, w tym budynku socjalnego, usługowego, rekreacyjnego, amfiteatru, magazynu sprzętu, itp.;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej (1KDZ) i 8,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej zlokalizowanej poza obszarem planu od strony południowej;
4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50%;
5) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 4,0;
6) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,001;
7) należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej;
8) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 80,0 m;
9) ustala się maksymalną wysokość (głównej kalenicy) budynków – nie więcej niż 16,0 m, altan i wiat – nie więcej niż 6,0 m;
10) ustala się dachy – dwuspadowe i wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 15°-35°, dopuszcza się dachy płaskie;
11) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn oraz elementów dachów płaskich, jednospadowych i łukowych;
12) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 4 i § 5;
13) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1R – o powierzchni: 0,73 ha.**

2. Na terenach, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
1) lokalizację dojść, dojazdów do terenów rolniczych oraz sieci infrastruktury technicznej;
2) zakładanie śródpolnych pasów zieleni;
3) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDZ – o powierzchni: 0,18 ha**, o szerokości w liniach rozgraniczających – 20,0 m i szerokości jezdni minimum 4,5 m oraz jako fragment pasa drogowego.

2. W liniach rozgraniczających drogi określonej w ust.1 dopuszcza się:

1) remonty, przebudowy oraz przebieg nowych sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych drogi i bez zmniejszania wartości użytecznej drogi;
2) realizację zjazdów publicznych do terenów zainwestowania;
3) lokalizację miejsc parkingowych usytuowanych wzdłuż drogi.

§ 11. 1. Do czasu podjęcia inwestycji projektowanych planem, tereny poszczególne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 12. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nozdrzec.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Nozdrzec
mgr Adrian Skubisz