UCHWAŁA NR..XV/98/2000
RADY GMINY PAWŁOSIOWA
z dnia 30 marca 2000 r.

o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej WIERZBNA II zlokalizowanego w miejscowości Wierzbna – gmina Pawłosiów.

Na podstawie:
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z dnia 10 lutego 1996 r. z późniejszymi zmianami)
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Pawłosiów postanawia:

Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej WIERZNA II zlokalizowany w miejscowości Wierzbna – gmina Pawłosiów, na terenie o powierzchni około 3,45 ha, w granicach określonych w rysunku planu opracowanym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część zatwierdzonego MPZP /załącznik graficzny do podjętej uchwały/

§ 1

PRZEPISY OGÓLNE

1. **W granicach obszaru objętego uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego budownictwa usługowego i jednorodzinnego WIERZBNA II w miejscowości Wierzbna tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłosiów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Pawłosiowie Nr 104/XVII/92 z dnia 14.08.1992 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Przemyskiego Nr 9 poz. 94 z dnia 23.09.1992 r.**
2. **Uchwała niniejsza obejmuje przyjęte w MPZP ustalenia o przeznaczeniu gruntów oraz sposobie ich zagospodarowania.**
3. **Rysunek planu obowiązuje w zakresie:**
   1) granic terenu objętego planem,
   2) podziału liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania
   3) nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz określonej w tekście uchwały,

§ 2

<u>Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad i warunków ich zagospodarowania.</u>

1. **Teren oznaczony symbolem 1 MNj/U i 2MNj/U o łącznej powierzchni około 0,87 ha przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska (w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych):**

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) podział na działki budowlane oznaczony linią przerywaną nie jest obligatoryjny, dopuszcza się zróżnicowanie wielkości działek budowlanych, minimalną szerokość działki ustala się na 20 m. (W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości działki do 18 m.),
b) przy sytuowaniu budynków mieszkalnych obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na 50 metrów od krawędzi pasa jezdnego drogi krajowej Nr 4,
c) dla obiektów usługowych nieprzekraczalną linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi E 40 ustala się na 25 m i 30 m,
d) zakazuje się stosowania w budynkach mieszkalnych dachów o mniejszym nachyleniu niż 35 %,
e) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszych spadkach dla budynków o funkcji usługowej,
f) dopuszcza się wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej do 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem,
g) zakazuje się w obrębie działek budowlanych realizacji obiektów gospodarczych o funkcji stwarzającej uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy mieszkalnej,
h) obowiązują wskazane wjazdy na teren działek (w wypadku oznaczenia ich na rysunku planu),
i) wszyscy użytkownicy obiektów usługowych muszą zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych w obrębie własnych działek,
j) od strony drogi krajowej obowiązuje wykonanie zieleni izolacyjnej trwale zielonej w formie żywopłotu,
k) nie dopuszcza się bezpośredniej komunikacji kołowej z drogą krajową E 40 terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:**
1UH o powierzchni około 0,54 ha przeznacza się pod lokalizację hurtowni zabawek lub obiektów usługowych nie zaliczanych w świetle przepisów prawnych do mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.

Określa się następujące warunki realizacji:

a) nie dopuszcza się użytkowania obiektów w sposób mogący stworzyć zagrożenie pożarowe – ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo realizowanej stacji paliw płynnych oraz składowania materiałów szkodliwych dla zdrowia lub wpływających negatywnie na środowisko przyrodnicze
b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla głównego obiektu wyznacza się na 30 m od krawędzi pasa jezdnego drogi krajowej E 40,
c) wjazd na teren zakładu dopuszcza się wyłączne z terenu KS realizowanej stacji paliw (wspólne włączenie się do drogi krajowej Nr 4)
d) rozpoczęcie prac ziemnych na terenie oznaczonego stanowiska archeologicznego możliwe jest po uprzednim wykonaniu badań wykopaliskowych (pod nadzorem archeologa) po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ich prowadzenie,
e) na rysunku planu wskazany jest teren pod realizację głównego budynku magazynowego,
f) dopuszcza się wysokość budynku magazynowego do 2 kondygnacji,
g) od strony drogi krajowej przewidzieć pas zieleni niskiej i średniowysokiej o szerokości minimum 3 m.
Zaleca się wykonanie ogrodzenia od drogi KG w formie żywopłotu
h) użytkownik terenu zobowiązany jest do zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obrębie własnej działki.

3. **Teren oznaczony symbolem 2UH przeznacza się pod usługi nie zaliczane w świetle aktualnych przepisów prawnych do mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,**

a) nieprzekraczalną linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 4 ustala się na 25 m,
b) wjazd na teren usług wykonać z drogi dojazdowej KD,
c) zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkowania na własnym terenie,
d) od strony drogi krajowej wykonać pas zieleni izolacyjnej,
e) wody opadowe zagospodarować na terenie własnej działki, lub odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej,
f) zaleca się wykonanie ogrodzenia od drogi krajowej w formie żywopłotu.

4. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS o powierzchni około 0,1 ha stanowi fragment terenu stacji paliw płynnych (w realizacji).**

5. **Teren oznaczony symbolem ZI o pow. około 0,05 ha przeznacza się na zieleń izolacyjną:**
na terenie przewidzianym pod zieleń nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem ewentualnej stacji „TRAFO"

§ 3

Wyodrębnia się teren komunikacji:

1) **KG – układu krajowego**
2) **KD – dojazdowego**
3) **KDx – układu dojazdowego bezpośredniej obsługi zabudowy jednorodzinnej**
4) **Kxx – przejścia piesze**

1. **KG – istniejąca droga krajowa Nr 4 (E 40)**
Ustala się następujące parametry techniczne:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 35 m /na odcinku objętym ustaleniami MPZP/
b) szerokość pasa jezdnego 2 x 7,5 m
c) linię rozgraniczenia dla terenów projektowanych inwestycji ustala się na 17,5 m od osi istniejącej jezdni,
d) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych ustala się na 50 m od krawędzi jezdni, dla budynku magazynowego – 30 m dla pozostałych obiektów usługowych – 25 m,
e) przewidziane wykonanie jednostronnego chodnika szerokości minimum 2,0 m,
f) oświetlenie jednostronne
g) odwodnienie – do kanalizacji deszczowej

2. **KD – projektowana droga dojazdowa włączona do drogi krajowej E40 wyłącznie na zasadzie prawoskrętów.**
Ustala się następujące parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10 m
- jezdnia szerokości – min. 5 m
- chodnik dwustronny szerokości min. 1,5 m
- oświetlenie jednostronne
- odwodnienie – do kanalizacji deszczowej

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 6,0 m licząc od linii rozgraniczenia

3. **KDx – projektowana droga ocharakterze pieszo jezdnym przewidziana do jednostronnej obsługi zabudowy jednorodzinnej.**
   Ustala się następujące parametry techniczne:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 4,5 m
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczenia
- nie przewiduje się oświetlenia ulicznego

W wypadku obustronnej zabudowy drogi należy powiększyć jej szerokość w liniach rozgraniczenia do 6,0 m

4. **Kxx – przejście piesze**
- szerokość w liniach rozgraniczenia 3,0 m

§ 4

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. **Ustala się obsługę zabudowy jednorodzinnej i usługowej w granicach opracowania MPZP przez rozwinięcie istniejącej infrastruktury technicznej w zakresie:**
- zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego,
- elektroenergetyki i telekomunikacji w systemie skablowanym
- gazu z istniejącej sieci
- odprowadzenie ścieków sanitarnych przez projektowaną przepompownię, do oczyszczalni ścieków
- odprowadzenie wód opadowych – docelowo, do kanalizacji deszczowej.

2. **Nie dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej.**
3. **Ustala się indywidualny system ogrzewania dla poszczególnych obiektów mieszkalnych i usługowych w o-parciu o wysokosprawne, zautomatyzowane źródła ciepła.**
4. **Wszelkie urządzenia związane z uzbrojeniem inżynieryjnym, za wyjątkiem kanalizacji, lokalizować w obrębie projektowanych ulic.**
5. **Szczegółowe ustalenie przebiegu tras infrastruktury nastąpi na etapie realizacyjnych projektów branżowych.**
6. **Ustala się, że gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych będzie odbywać się na zasadach obowiązujących na terenie gminy.**
7. **Wszystkie gospodarstwa indywidualne obowiązuje posiadanie standardowych pojemników na odpady komunalne usytuowanych na terenie własnych działek.**
8. **Na terenach usługowych obowiązują pojemniki na selektywne gromadzenie odpadów.**
9. **Ustala się, że gromadzenie odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej będzie odbywało się na zasadach określonych w ustawie o odpadach.**

§ 5

Realizacja inwestycji wymaga:
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną,

- wykonania wyprzedzających badań archeologicznych, w wypadku inwestowania na terenie oznaczonego stanowiska archeologicznego

§ 6

Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30 % w związku z wzrostem wartości nieruchomości występującej po uchwaleniu planu pobieraną w wypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela.
/dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami 1MNj/U, 2MNj/U, 1UH, 2 UH, ZI

§ 7

Grunty przeznaczone na cele określone w planie mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do chwili realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Pawłosiów.

§ 9

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
inż. Józef Makara