Dz. W. Pom. Nr 51 poz. 621
2005

Uchwała Nr 171/XXII/2005
Rady Gminy w Starym Dzikowie
z dnia 16 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Usługi ze stacją paliw i zabudowa mieszkaniowa"

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy w Starym Dzikowie
uchwala co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Usługi ze stacją paliw i zabudowa mieszkaniowa", zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 i stanowiący załącznik graficzny do niniejszej Uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
   - granic planu,
   - linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonych
   - i orientacyjnie określonych,
   - linii podziałów wewnętrznego terenów o funkcji jednorodnej, orientacyjnie określonych,
   - oznaczeń symbolami literowymi,
   - nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 7,14 ha, graniczący:
   - od strony południowej z terenami upraw rolnych, pastwisk i w części zabudową zagrodową i gospodarczą,
   - od strony zachodniej z terenami upraw,
   - od strony północnej z drogą powiatową,
   - od strony wschodniej z terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu, objętego granicami planu, jak określono na załączniku graficznym, na zagospodarowanie usługami wraz ze stacją paliw, obiektami przemysłu, przetwórstwa, zabudową mieszkaniową i określenie zasad i warunków zagospodarowania terenów objętych granicami planu.

§ 4

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, według przyjętych oznaczeń w rysunku planu:
   1) teren oznaczony symbolem M/U przeznacza się na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem realizacji usług,
   2) teren oznaczony symbolem U/M przeznacza się na realizację usług i zabudowy mieszkaniowej,
   3) teren oznaczony symbolem U/P przeznacza się na usługi, w tym realizację stacji paliw, obiekty przetwórstwa, przemysłu oraz magazynowo-składowe,
   4) teren oznaczony symbolem ZN przeznacza się na zagospodarowanie zielenią nadbrzeżną, niską, związaną z utrzymaniem cieku wodnego,
   5) teren oznaczony symbolem KZ przeznacza się na komunikację drogową, prowadzoną drogą zbiorczą i urządzenia z nią związane.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, określonych orientacyjnie, może ulec przesunięciu na odległość do 10 m, przy zachowaniu zobowiązujących przepisów szczególnych, z uwzględnieniem ukształtowania terenu, przebiegu sieci uzbrojenia technicznego i rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód opadowych

§ 5

1. Realizacja obiektów budowlanych usług, budynków mieszkalnych i magazynowo-składowych w terenie objętym granicami planu wymaga wykonania badań geotechnicznych.
2. Zagospodarowanie terenu działki wymaga uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
3. Łączna powierzchnia sprzedaży prowadzonej w usługach handlowych nie może przekroczyć 1000 m^2, przy uwzględnieniu usług sezonowych, prowadzonych poza kubaturą obiektów usługowych.
4. Realizacja usług, w tym stacji paliw, obiektów przetwórstwa i przemysłu wymaga ograniczenia zasięgu ich uciążliwości do terenu o przeznaczeniu określonym w planie, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Zasady i warunki zagospodarowania terenów określone zostały w „Przepisach szczegółowych" niniejszej uchwały.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

Ustala się warunki zagospodarowania terenów w granicach planu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem M/U o pow. ok. 0,54 ha:
   1) Realizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wspólnej kubaturze obiektu

budowlanego lub jako obiekty niezależne, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku jako I kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe,

2) Przy zagospodarowaniu terenu obiektami usług, dopuszcza się:
   a) realizację usług handlowych, gastronomicznych, hotelowych i obiektów rekreacyjnych,
3) Przy zagospodarowaniu terenu działki:
   a) wykonać nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z drogą zbiorczą,
   b) uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
   c) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną w odległości 15 m licząc od krawędzi drogi zbiorczej i w odległości 6 m licząc od krawędzi drogi dojazdowej
4) Dostępność terenu z drogi dojazdowej lub zbiorczej, na warunkach określonych przez zarządcę właściwej drogi oraz poprzez dojazd z ciągu pieszo-jezdnego, po jego wykonaniu,
5) Przy podziale terenu na działki budowlane zachować 10 a jako powierzchnię minimalną wydzielonej działki i zapewnić możliwość dojazdu do wydzielonego terenu:
   a) z drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego włączonego do drogi publicznej przy przeznaczeniu terenu na realizację usług,
   b) z drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego włączonego do drogi publicznej albo poprzez wydzieloną drogę służebną, przy przeznaczeniu terenu na realizację zabudowy mieszkaniowej,
6) Na terenie działki przeznaczonej do zagospodarowania przez inwestora wykonać:
   a) min. 1 miejsce postojowe przy realizacji budynku mieszkalnego,
   b) min. 1 miejsce postojowe na 30 m^2 pow. użytkowej usług,
   c) nasadzenia z zieleni zimozielonej w sąsiedztwie dojazdu do terenu usług i do miejsc postojowych wyznaczonych dla ich obsługi

2. Dla terenu oznaczonego symbolem U/M o pow. ok. 1,23 ha:
   1) Przy zagospodarowaniu terenu obiektami usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i urządzeń związanych z obsługą terenów usługowych, zachować:
      a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną w odległości 15 m od krawędzi drogi zbiorczej dla zabudowy mieszkaniowej lub jednokondygnacyjnych obiektów usługowych,
      b) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną w odległości 20 m od krawędzi drogi zbiorczej dla obiektów usługowych lub ich części, wyższych niż 1 kondygnacja,
      c) warunki zarządcy drogi dotyczące realizacji wjazdu z drogi zbiorczej, ciągu pieszo-jezdnego projektowanego wzdłuż drogi zbiorczej oraz oświetlenia, ogrodzeń, reklam, obiektów małej architektury realizowanych w sąsiedztwie drogi zbiorczej,
   2) Dopuszcza się realizację obiektów usług we wspólnej kubaturze z budynkiem mieszkalnym przy zachowaniu maksymalnej wysokości części mieszkalnej budynku jako I kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe,
   3) Przy zagospodarowaniu działki:
      a) uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
      b) wprowadzić rozwiązania dotyczące wyprowadzenia wód opadowych z uwzględnieniem ograniczenia spływu wód na tereny sąsiadujące,
      c) wykonać nasadzenia zielenią zimozieloną wzdłuż północnej granicy działki,

d) wykonać min. 1 miejsce postojowe na 30 m^2 pow. użytkowej usług i min. 1 miejsce postojowe przy realizacji zabudowy mieszkaniowej,

4) Przy podziale terenu na działki budowlane zachować 10 a jako powierzchnię minimalną wydzielonej działki i zapewnić możliwość dojazdu do wydzielonego terenu:
   a) z drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego włączonego do drogi publicznej przy przeznaczeniu terenu na realizację usług,
   b) z drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego włączonego do drogi publicznej albo poprzez wydzieloną drogę służebną, przy przeznaczeniu terenu na realizację zabudowy mieszkaniowej,

4) Przy realizacji ciągu pieszo-jezdnego zachować warunki wynikające z przepisów szczególnych i szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustaloną jako min. 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem U/P o pow. ok. 4,43 ha:
   1) Przy zagospodarowaniu terenu przewidzieć wykonanie:
      a) zjazdów z drogi zbiorczej, ciągu pieszo-jezdnego lub ścieżki rowerowej wraz z ciągiem spacerowym dla pieszych, prowadzącego równolegle do drogi zbiorczej,
      b) urządzeń sanitarnych, dostępnych jako urządzenia publiczne,
      c) miejsc gromadzenia odpadów i usytuowania pojemników na odpady stałe,
      d) ekranów zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy północnej i w sąsiedztwie terenów usług, w szczególności sezonowych usług handlu i gastronomii,
   2) Zagospodarowanie działki wymaga:
      a) wprowadzenia rozwiązań dotyczących wyprowadzenia wód opadowych, z uwzględnieniem ograniczenia spływu wód na tereny sąsiadujące,
      b) zachowania warunków określonych przez zarządcę drogi zbiorczej i przepisów szczególnych dotyczących wykonania: wjazdu na teren działki, zjazdu do stacji paliw, ciągu pieszo-jezdnego, realizacji reklam, oświetlenia, parkingów i obiektów małej architektury w sąsiedztwie drogi zbiorczej,
      c) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 15 m od krawędzi drogi zbiorczej przy zagospodarowaniu terenu budynkami jednokondygnacyjnymi,
      d) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 20 m od krawędzi drogi zbiorczej dla obiektów usługowych lub ich części, wyższych niż I kondygnacja,
      e) zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,
      f) wykonania dróg wewnętrznych i dojazdów pożarowych oraz odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi,
      g) uwzględnienia warunków wynikających z ustaleń gestorów poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego terenu, w szczególności przy realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym energetycznej wraz ze stacją trafo i kanalizacji zbiorczej,
   3) Podział terenu na działki budowlane wymaga zachowania jako minimalnej powierzchni działki o wielkości 0,3 ha oraz zapewnienia dojazdu z drogi publicznej lub poprzez dojazd drogą wewnętrzną o min. szerokości 6 m w liniach rozgraniczających i zagospodarowania wydzielonej działki w zgodności z przenisami szczególnymi i ustaleniami planu.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZN, przeznaczonego na zieleń nadbrzeżną, niską, o pow. ok. 0,42 ha:
   1) Przy zagospodarowaniu terenu zielenią niską, nadbrzeżną uwzględnić warunki wynikające z:
      a) zapewnienia dostępności do terenu przy prowadzeniu robót konserwacyjnych i remontowych,

b) ochrony otuliny biologicznej cieku,
c) istniejącego przebiegu sieci infrastruktury technicznej i planowanej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej,

2) Wprowadza się pas ochronny o szer. 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego i nie dopuszcza się w tym pasie zagospodarowania terenu obiektami budowlanymi, z wyjątkiem urządzeń związanych z utrzymaniem cieku wodnego i infrastruktury technicznej lub komunikacją, wykonywanych przy zachowaniu przepisów szczególnych,
3) Realizacja ciągu pieszo-jezdnego prowadzonego równolegle do drogi zbiorczej lub wykonanie ścieżki rowerowej czy ciągu pieszego wymaga zachowania przepisów szczególnych i warunków określonych przez zarządcę urządzeń melioracji wodnych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem KZ przeznaczonego na komunikację prowadzoną drogą zbiorczą o pow. w granicach planu ok. 0,52 ha:
1) Przy zagospodarowaniu terenu:
a) uwzględnić przebieg infrastruktury technicznej,
b) uwzględnić odprowadzenie wód opadowych do rowów przydrożnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) Włączenie do drogi lokalnej, na warunkach określonych przez gestora tej drogi,
3) Wykonanie dodatkowego pasa ruchu lub włączenie wjazdu na teren stacji paliw na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
4) Szerokość wjazdów zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) Miejsca projektowanych wjazdów oznaczono orientacyjnie strzałką na rysunku planu.

§ 7

Uchwala się zasady zagospodarowania terenów w granicach planu.

1. Zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania działki przez inwestora:
a) elewację obiektów od strony drogi lokalnej i terenów zieleni i rekreacji wykonać przy wprowadzeniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych i przy wykorzystaniu materiałów budowlanych z użyciem ceramiki budowlanej, drewna,
b) wykonać dachy o spadkach min. 28° z ich pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, a przy realizacji pasaży handlowych, obiektów magazynowo-składowych i gospodarczych zachować w/w spadki dachu i pokryć je materiałem w kolorze zbliżonym do koloru dachówki,
c) dopuszcza się realizację obiektów usług o charakterze powtarzalnym, związanych ze specyfiką reprezentowanej firmy,
d) przy realizacji małej architektury i ogrodzeń stosować m.in. materiały ceramiczne, drewno, szkło, metal.

2. Zasady obsługi terenów przewidzianych na zabudowę:
1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i przy zastosowaniu indywidualnych rozwiązań,
2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej,
3) odprowadzenie wód opadowych z terenu, w tym utwardzonych dojazdów i placów, parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu na tereny trawiaste, zielone lub do rowów przydrożnych, na warunkach określonych przepisami szczególnymi lub lokalnymi, a z obiektów budowlanych docelowo do kanalizacji deszczowej,
4) wykorzystanie sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów tych sieci,
5) gromadzenie odpadów komunalnych na własnej działce w szczelnych pojemnikach, opróżnianych na zasadach obowiązujących w gminie oraz w pojemnikach

przeznaczonych do segregowania odpadów komunalnych, usytuowanych we wskazanych miejscach,

6) gromadzenie odpadów technologicznych powstających w wyniku prowadzonej działalności w szczelnych pojemnikach i usuwanie ich na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,
7) ogrzewanie obiektów rozwiązane indywidualnie, z wykorzystaniem źródła energii korzystnego ekologicznie,
8) prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury oraz wzdłuż granic własności działki i tras komunikacji drogowej.

§ 8

Do czasu realizacji obiektów i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu teren objęty granicami planu należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 9

W związku z uchwaleniem planu ustala się 0,1 % stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat jako wzrost wartości nieruchomości.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Dzików.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kopciuch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1/02

SKALA 1: 1000

0 10 50 100m

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Obiekt: STARY DZIKÓW
Gmina: Stary Dzików
Skala 1 : 1000

„USŁUGI ZE STACJĄ PALIW I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ"

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W STARYM DZIKOWIE Z DNIA

KZ
U/P
ZN
U/M
M/U

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. ALICJA STROJNY
uprawnień urbanist. 1357/94
LESZEK STROJNY

Geodeta uprawniony
PAWEŁ PROBOLA
ul. Kosynierów 3, tel.16
37-632 Stary Dzików

ORIENTACJA SKALA 1: 25 000

Wirowa
Cewkowa
Dzików Stary

OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- ŚCIŚLE OKREŚLONE
- ORIENTACYJNIE OKREŚLONE

LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW
- ORIENTACYJNIE OKREŚLONE

- KZ — DROGA ZBIORCZA
- M/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- U/M — TEREN USŁUG Z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- U/P — TERENY USŁUG W TYM STACJA PALIW, PRZETWÓRSTWA, PRZEMYSŁU WRAZ Z ZAPLECZEM MAGAZYNOWO - SKŁADOWYM
- ZN — ZIELEŃ NADBRZEŻNA I NISKA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WYZNACZONA DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH, JEDNOKONDYGNACYJNYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WYZNACZONA DLA BUDYNKÓW USŁUGOWYCH, PRZEMYSŁU I PRZETWÓRSTWA WYŻSZYCH NIŻ JEDNOKONDYGNACYJNE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- KD — DROGA DOJAZDOWA - POZA GRANICAMI PLANU

PRZEWODNICZĄCY RADY