RADA GMINY
TRYŃCZA

Uchwała Nr XXXII/359/2022
Rady Gminy Tryńcza
z dnia 01 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/2015 „Nowe Osiedle" Wólka Ogryzkowa Gmina Tryńcza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tryńcza, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/169/2000 Rady Gminy Tryńcza z dnia 17 listopada 2000 r., z późn. zm., Rada Gminy Tryńcza,

uchwala co następuje

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/2015 „Nowe Osiedle" Wólka Ogryzkowa, Gmina Tryńcza, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
3) Załącznik nr 3 - dane przestrzenne aktu,

3. Opracowanie planu obejmuje teren o pow. ok. 5,4 ha, położony w miejscowości Wólka Ogryzkowa, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 77, wzdłuż drogi gminnej i przy granicy z sołectwem Gorzyce, w Gminie Tryńcza.

§ 2.1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu kolejnymi symbolami:
1) **MN1 – MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
3) **KD1** – teren drogi publicznej, gminnej,
4) **KDW 1- KDW2** – tereny dróg wewnętrznych,
5) **KX1 – KX2** – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
6) **TR** – teren stacji transformatorowej,
7) **K** – teren przepompowni ścieków.

2. Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania określone w tekście planu mają odniesienie do terenów oznaczonych na rysunku planu, jako oznaczenia stanowione.

3. Oznaczenia informacyjne zawarte na rysunku planu nie stanowią ustaleń planu i obowiązują w zakresie przepisów, w oparciu o które zostały określone lub zawierają odniesienie do warunków występujących w obszarze planu.

§ 3.1. W obszarze planu obowiązują warunki wynikające z położenia terenów w granicach Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jak ustalono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, w szczególności zakaz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, wykazała znacząco negatywny wpływ na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu.

2. W obszarze planu obowiązują warunki wynikające z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębice – Stalowa Wola – Rzeszów", w szczególności wykluczenie odprowadzania wód nieoczyszczonych do gruntu w sposób mogący doprowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych.

§ 4.1. W granicach terenów objętych planem dopuszcza się realizację:
a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym wydzielenie terenu dla potrzeb ich lokalizacji,
b) obiektów małej architektury,
c) ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych,
d) miejsc postojowych.

2. W granicach planu nie dopuszcza się realizacji:
a) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m2,
b) składów, magazynów, silosów.

3. Przy zachowaniu warunku dotyczącego wymaganej ilości miejsc postojowych, które obejmują również miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kratę parkingową, uwzględniać należy miejsca postojowe w liniach rozgraniczanych teren drogi publicznej.

4. Wysokość budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, określa się licząc od poziomu terenu otaczającego budynek do najwyżej położonego punktu na kalenicy dachu tego budynku.

5. Przy realizacji ustaleń planu wymagane zachowanie:
1) bezpiecznych odległości od sieci gazowych, wysokoprężnych g700 i g300, w odległości min. 25m dla budynków mieszkalnych i min. 15m dla budynków gospodarczych licząc od zewnętrznej krawędzi osi gazociągu g700 oraz w odległości min. 15m dla wszystkich budynków licząc od zewnętrznej krawędzi osi gazociągu g300;
2) minimalnych odległości osi linii elektroenergetycznej, napowietrznych 6m licząc od osi linii SN 15kV i 2,5m od osi linii 0.4kV oraz minimalnych odległości od linii kablowych licząc od osi linii SN15kV i 0,5m od osi linii nN0,4kV;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy, w odległości:
a) 15m do granicy planu, będącej jednocześnie granicą działki drogi publicznej, krajowej (poza granicami planu),
b) 12m od granicy z terenem drogi publicznej, gminnej, oznaczonej symbolem KD1,
c) 6m od granicy z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,
d) 5m od granicy z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2,

e) 5m od granicy planu, będącej jednocześnie granicą drogi gminnej (poza granicami planu).

6. Dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy nieruchomości.

7. Dostępność terenów z drogi publicznej, gminnej, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

8. Podział na nowe działki budowlane:
1) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się wydzielanie działki dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym komunalnej i związanej z obsługą terenów planowanych do zabudowy oraz regulowania granic i powiększania nieruchomości;
2) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych zapewnić dostęp do drogi publicznej w tym poprzez teren drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, włączonych do drogi publicznej;
3) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do terenu dojazdu drogą lub ciągiem pieszo-jezdnym od 60° do 120°.

9. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów w granicach planu.

10. W związku z uchwaleniem planu ustala się 1% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych granicami planu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§5.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 – MN2.

2. Ustala się zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami MN1 o pow. ok.2,5ha, MN2 o pow. ok.1,4ha:
1) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza,

3. Przy zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. Zasady kształtowania zabudowy w granicach terenów, o których mowa w ust.1:
1) wysokość budynków do 10m powyżej poziomu terenu, w tym max. dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
2) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, wielospadowe o spadku min. 28°, max. 45°, a budynków gospodarczych i garażowych o spadku min. 15°, max. 45°,
3) przebudowa i rozbudowa budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi publicznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu ustaleń planu,
4) kolorystyka obiektów ujednolicona w obrębie terenu oznaczonego kolejnym symbolem na rysunku planu, w tym: ściany zewnętrzne z przewagą kolorów pastelowych, dachy w kolorze grafitowym lub czerwonym w odcieniach ceramiki budowlanej,

5) ogrodzenia do wys. 2m, z wykluczeniem wypełniania przęsła ogrodzenia elementami z prefabrykatów betonowych lub blachy.

5. Przy realizacji zabudowy w granicach terenów, o których mowa w ust.1, wymagane zachowanie:
1) wskaźników zagospodarowania terenu:
a) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8
c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu działki,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu działki,
2) wskaźników dotyczących realizacji miejsc do parkowania, w ilości minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

6. Zasada obsługi komunikacyjnej terenów o których mowa w ust.1:
1) dostępność terenu oznaczonego symbolem MN1 z drogi publicznej, gminnej oznaczonej symbolem KD1, z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2, oraz z terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KX2,
2) dostępność terenu oznaczonego symbolem MN2 z drogi publicznej, gminnej oznaczonej symbolem KD1, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2.

7. Przy zagospodarowaniu części działek położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1 uwzględnić przebieg sieci gazociągu wysokoprężnego g700 i zachować bezpieczne odległości przy usytuowaniu budynków mieszkalnych i gospodarczych.

8. Podział terenów, o których mowa w ust.1, na nowe działki budowlane:
1) minimalna powierzchnia działki: 0,08ha,
2) minimalna szerokość frontu działki (od strony wjazdu na teren działki): 15m.

§ 6.1.Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**, o pow. ok. 0,4 ha.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu MN/U:
1) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza i zabudowa usługowa,
2) obiekty gospodarcze, garażowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą i miejscami postojowymi,
3) powierzchnia terenu do zabudowy usługowej nie większa niż 50% powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1:
1) nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej o zasięgu oddziaływania na tereny sąsiadującej zabudowy,
2) dopuszcza się lokalizację usług w kubaturze budynku mieszkalnego przy realizacji powierzchni usługowej jako nie większej niż 40% powierzchni użytkowej części mieszkalnej w tym budynku.

4. Zasady kształtowania zabudowy w granicach terenu, o którym mowa w ust.1:
1) wysokość budynków do 10 m n.p.t., tj. do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

2) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, wielospadowe, o spadku min. 28°, max. 45°, a budynków usługowych o spadku min. 26°, max. 45°,
3) dachy budynków gospodarczych i garażowych o spadku min. 15°, max. 45°,
4) w zabudowie usługowej dopuszcza się dachy kolebkowe (łukowe),
5) kolorystyka obiektów ujednolicona w obrębie terenu oznaczonego kolejnym symbolem na rysunku planu, w tym: ściany zewnętrzne z przewagą kolorów pastelowych, dachy w kolorze grafitowym lub czerwonym w odcieniach ceramiki budowlanej,
6) ogrodzenia do wys. 2m, z wykluczeniem wypełniania przęsła ogrodzenia elementami z prefabrykatów betonowych lub blachy.

5. Przy realizacji zabudowy w granicach terenu, o którym mowa w ust.1, wymagane zachowanie:
1) wskaźników zagospodarowania terenu:
a) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
a) 30% powierzchni terenu działki przy realizacji zabudowy mieszkaniowej,
b) 40% powierzchni terenu działki przy realizacji zabudowy usługowej,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
a) 40% powierzchni terenu działki przy realizacji zabudowy mieszkaniowej,
b) 30% powierzchni terenu działki przy realizacji zabudowy usługowej,
3) wskaźników dotyczących realizacji miejsc do parkowania, w ilości minimum:
a) jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
b) jedno miejsce postojowe na każde 25m2 powierzchni użytkowej usług.

6. Obsługa komunikacyjna terenu MN/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD1, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1 oraz z terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KX1.

7. Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem MN/U zachować bezpieczne odległości od gazociągu wysokoprężnego g300.

8. Podział terenu, o którym mowa w ust.1, na nowe działki budowlane:
1) minimalna powierzchnia działki: 0,06ha,
2) minimalna szerokość frontu działki (od strony wjazdu na teren działki): 10m.

§ 7.1. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) przy zagospodarowaniu terenu drogi publicznej, gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1, o pow. w granicach planu ok. 0,64 ha, zachować warunki:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, jak oznaczono na rysunku planu,
b) szerokość pasa jezdnego min.5m,
2) przy zagospodarowaniu terenu dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 o pow. ok. 0,25 ha i KDW2 o pow. ok. 0,07 ha, zachować warunki:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m, z powiększeniem terenu na zagospodarowanie placu manewrowego, jak oznaczono na rysunku planu,
3) w liniach rozgraniczających teren dróg KD1, KDW1, KDW2 dopuszcza się:
a) sytuowanie infrastruktury technicznej, zieleni,
b) realizację miejsc postojowych i ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, zjazdów,

c) dopuszcza się zmianę terenu drogi wewnętrznej na teren drogi publicznej lub na teren ciągu pieszo-jezdnego przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
4) przy zagospodarowaniu terenu ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KX1 o pow. ok. 0,05 ha i KX2 o pow. ok. 0,03 ha, zachować warunki:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, z powiększeniem terenu na zagospodarowanie placu manewrowego, jak oznaczono na rysunku planu,
5) teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem TR o pow. ok.0,003 ha oraz teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem K o pow. ok. 0,005 ha zagospodarować na cele obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8 Ustala się zasady zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej:
1) w całym obszarze planu dopuszcza się:
a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie i zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z możliwością zmiany parametrów tych sieci do 200%,
b) przebudowę i zmianę przebiegu trasy sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
2) w zakresie zaopatrzenia w energię:
a) włączenie obiektów do sieci i urządzeń elektroenergetycznych 15kV/04kV, poprzez linie napowietrzne i kablowe oraz przy wykorzystaniu technologii związanej z wykorzystaniem energii odnawialnej,
3) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
a) włączenie obiektów do sieci wodociągowej o średnicy Ø110 mm przeprowadzonej wzdłuż dróg publicznych i włączonej do niej sieci Ø90 mm,
4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
a) odprowadzenie ścieków bytowych z zabudowy mieszkaniowej i ścieków przemysłowych, powstałych wskutek prowadzenia działalności usługowej do sieci kanalizacyjnej o średnicy Ø200 mm, wpiętej do przepompowni ścieków zlokalizowanej w granicach planu,
b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód do rowów retencyjno-rozsączających, a z budynków na teren działki własnej, wg rozwiązań indywidualnych, w tym poprzez retencję gruntową lub zbiornikową.
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) poprzez włączenie do istniejącej sieci g65 przeprowadzonej wzdłuż drogi publicznej, krajowej i na nieruchomościach sąsiadujących z terenami objętymi granicami planu lub g32 przeprowadzonej na nieruchomościach sąsiadujących oraz w granicach planu,
6) ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem rozwiązań indywidualnych, korzystnych dla środowiska, w tym:
a) z sieci gazowej,
b) przy zastosowaniu rozwiązań związanych z wykorzystaniem energii odnawialnej,
7) włączenie do sieci telekomunikacyjnej przeprowadzonej wzdłuż drogi publicznej, krajowej, na nieruchomościach sąsiadujących z terenami objętymi granicami planu i w granicach planu oraz przy wykorzystaniu dostępnych technik telekomunikacyjnych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 8 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tryńcza.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY TRYŃCZA
Zofia Nowak