RADA GMINY TUSZÓW NARODOWY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY PRODUKCYJNO – USŁUGOWEJ W MALINIU, GMINA TUSZÓW NARODOWY

I. Tekst planu – uchwała Nr XX/173/05 Rady Gminy w Tuszowie Narodowym z dnia 25 lutego 2005 r.
II. Rysunek planu w skali 1 : 1000
III. Prognoza oddziaływania na środowisko
IV. Prognoza skutków finansowych

ZESPÓŁ AUTORSKI	
Władysław Gurdak – Główny projektant - nr upr. OIUKT - 094	
Jan Rakuś – Projektant prowadzący Program oddziaływania na środowisko	
Roman Grinholc – Prognoza skutków finansowych	
Robert Sudoł – opracowanie komputerowe rysunków planu	
Jolanta Kocoń – opracowanie komputerowe tekstu	

Tuszów Narodowy - Luty 2005 r.

7

UCHWAŁA NR XX/173/05

RADY GMINY W TUSZOWIE NARODOWYM

z dnia 25 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy produkcyjno – usługowej w miejscowości Malinie.

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

Rada Gminy w Tuszowie Narodowym postanawia co następuje

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy produkcyjno – usługowej w miejscowości Malinie, zwany dalej „planem".
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o powierzchni około 9,0 ha położony w centralnej części wsi, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszów Narodowy, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/136/01 rady Gminy w Tuszowie Narodowym z dnia 31.10.2001 r.

§ 2

Integralnymi częściami planu są:
1. ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały
2. załączniki do uchwały:
   a) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie oznaczeń na nim występujących,
   b) załącznik nr 2 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem i oznacza symbolami:
1) **P,U** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
2) **ZP** – teren zieleni parkowej,
3) **KDD** – teren komunikacji publicznej, droga klasy D,
4) **R** – teren użytków rolnych,
5) **E** – teren urządzeń obsługi w zakresie elektroenergetyki.

Rozdział II
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi 2 KDD,
      b) zachowanie istniejącej linii zabudowy od strony parku, zgodnie z rysunkiem planu,

c) jeżeli rysunek planu nie wskazuje inaczej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się:
   a) rozbudowę, w tym nadbudowę i przebudowę zachowując warunki jak dla obiektów noworealizowanych, określonych w ustaleniach szczegółowych,
   b) prowadzenie prac remontowych, związanych z dostosowaniem istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzeniem urządzeń technicznych i infrastrukturalnych polepszających warunki użytkowania budynków,
   c) zmianę sposobu użytkowania, zachowując warunki określone w ustaleniach szczegółowych,
   d) wymianę zużytej substancji budowlanej na nową, zachowując warunki określone w przepisach szczegółowych.

2. Ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) w związku z położeniem terenów w obszarze GZWP nr 425, zapewnienie czystości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zapewnienie rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego,
   2) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
   3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących naruszyć równowagę przyrodniczą oraz szkodliwie oddziaływać na środowisko w świetle obowiązujących przepisów odrębnych,
   4) dopuszczalne poziomy hałasu oraz emisja zanieczyszczeń do powietrza ze źródeł ciepła muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   5) odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych,
   6) w związku z położeniem terenów w obszarze potencjalnego zagrożenia wodami Q_1 w przypadku przerwania wałów na rzece Wisłoce, wyklucza się stosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, mogących powodować przedostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

3. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   1) wyznacza się granicę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu parkowo – dworskiego,
   2) w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:
      a) zachowanie zabytkowego układu przestrzennego i kompozycyjnego,
      b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej,
      c) restaurację i remont obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli,
      d) w obrębie terenów objętych strefą „A", należy zachować istniejące podziały na działki.

4. Ustala się zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
   1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości w obrębie terenów 2PU i 3PU na odrębne działki,
   2) dopuszcza się wydzielenie dla każdego z w/w terenów od 2-7 odrębnych działek,
   3) zapewnienie dla każdej nowo wydzielonej działki zjazdu z drogi publicznej,
   4) dla nowo wydzielonych działek ustala się:
      a) minimalna szerokość fronty działki – 30 m,
      b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2; maksymalnej nie ustala się,
      c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o lub zbliżony do kąta prostego.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P,U zakazuje się zabudowy mieszkaniowej,
   2) nawierzchnię drogi i alejek oraz parkingu w obrębie parku wykonać z kostki brukowej.

6. Ustalenie zasad dotyczących układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej:
   1) powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejący układ dróg gminnych oznaczonych symbolami 1 KDD i 2 KDD,

2) zapewnić w obrębie własnej działki miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości 2 – 3 miejsca na 10 zatrudnionych

7. Ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zapatrzenie w wodę:
      a) z istniejącego ujęcia gminnego Ø 80 i projektowaną sieć wodociągową na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
      b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpoarowych,
      c) wyklucza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody,
   2) w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
      a) do projektowanej sieci kanalizacyjnej skąd ścieki zostaną skierowane na projektowaną oczyszczalnię ścieków do Mielca
      b) odprowadzenie ścieków technologicznych rozwiązać indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
      c) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utrzymanie istniejącego systemu gromadzenia ścieków w zbiorniku bezodpływowym opróżnianym okresowo,
      d) odprowadzenie wód opadowych poprzez sieć rowów otwartych wzdłuż ciągów drogowych z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
   3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
      a) z istniejącej Ø 40 i rozbudowanej sieci średnioprężnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
      b) redukcja ciśnienia średnioprężnego na niskie nastąpi u odbiorcy za pomocą indywidualnych reduktorów,
   4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – pokrycie potrzeb cieplnych poprzez indywidualne systemy grzewcze, wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwa, spełniające dopuszczalne normy ekologiczne,
   5) w zakresie gospodarki odpadami:
      a) okresowe gromadzenie odpadów stałych na własnym terenie w pojemnikach na ten cel,
      b) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki na warunkach przyjętych w gminie,
      c) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności usługowej będą wykorzystywane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
      a) z istniejącej stacji transformatorowej napowietrznej 15/0,4 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem **E**,
      b) w miarę potrzeb zwiększyć moc transformatora,
      c) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i rozbudowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
   7) w zakresie telekomunikacji – obsługa poprzez rozbudowę istniejących urządzeń telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez dysponenta sieci TP S.A. oraz operatorów niezależnych i telefonię komórkową.
8. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, w sytuacji braku możliwości technicznych innej ich lokalizacji.

Rozdział III
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Teren o powierzchni 1,70 ha, oznaczony symbolem **1P,U**, przeznacza się pod zabudowę produkcyjno – usługową.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) obiekty produkcyjno – usługowe,
      b) warsztaty rzemieślnicze,
      c) obiekty magazynowo – składowe,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
      a) obiektów towarzyszących – biurowych, socjalnych, garażowych, pomocniczych związanych z funkcją podstawową,
      b) urządzeń infrastruktury i komunikacji,
      c) zieleni urządzonej,
      d) dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
   3) zakazuje się lokalizacji:
      a) funkcji mieszkaniowej,
      b) obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami ogólnymi, § 4 ust. 1,
   2) w zakresie istniejących obiektów ujętych w rejestrze zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – remonty i zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem przepisów odrębnych i przepisów ogólnych § 4 ust.1 i 3,
   3) wysokość nowych obiektów zabudowy przeznaczenia podstawowego mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 8,0 m
   4) wysokość nowych obiektów zabudowy pomocniczej mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu - do 5,0 m
   5) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 70%,
   6) zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
4. Obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej KDD (przedłużenie drogi 2 KDD) w kierunku północnym i zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 6.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 7

§ 6

1. Teren o powierzchni ok. 3,30 ha, oznaczony symbolem **2P,U**, przeznacza się pod zabudowę produkcyjno – usługową.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) obiekty produkcyjno – usługowe,
      b) warsztaty rzemieślnicze,
      c) obiekty magazynowo – składowe,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
      a) obiektów towarzyszących – garażowych, pomocniczych, socjalnych, związanych z funkcją podstawową,
      b) urządzeń infrastruktury i komunikacji,
      c) zieleni urządzonej,
      d) dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
   3) zakazuje się lokalizacji:
      a) funkcji mieszkaniowej,
      b) obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami ogólnymi § 4ust. 1,
   2) w zakresie istniejącej zabudowy – remonty, modernizację i zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem przepisów ogólnych § 4 ust. 1 i 3,

3) wysokość nowych obiektów zabudowy przeznaczenia podstawowego mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 9,0 m
4) wysokość nowych obiektów zabudowy pomocniczej mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu - do 5,0 m
5) dachy spadowe o nachyleniu połaci dachowych o kacie nachylenia od 15° do 35° kryte materiałem dachówkopodobnym,
6) dla zabudowy przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dachy płaskie,
7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 70%,
8) zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,

4. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 6.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust.7

§ 7

1. Teren o powierzchni 0,3 ha, oznaczony symbolem **3P,U**, przeznacza się pod zabudowę produkcyjno – usługową.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) obiekty produkcyjno – usługowe,
      b) warsztaty rzemieślnicze,
      c) obiekty magazynowo – składowe,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
      a) obiektów garażowych,
      b) urządzeń infrastruktury i komunikacji,
      c) zieleni urządzonej,
      d) dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
   3) zakazuje się lokalizacji:
      a) funkcji mieszkaniowej,
      b) obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami ogólnymi § 4ust 1,
   2) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 7,0 m
   3) wysokość zabudowy pomocniczej mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu - do 5,0 m
   4) dachy spadowe o nachyleniu połaci dachowych o kacie nachylenia od 15° do 35° kryte materiałem dachówkopodobnym,
   5) dla zabudowy przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dachy płaskie,
   6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 70%,
   7) zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
   8) obiekty kubaturowe lokalizować w układzie równoleżnikowym.
4. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 6.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust.7.

§ 8

1. Teren o powierzchni ok. 3,30 ha, oznaczony symbolem **1ZP**, przeznacza się pod zieleń parkową (park podworski) wraz z zabytkowym obiektem dworskim jako przeznaczenie podstawowe
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji:
   1) alejek dojazdowych i spacerowych,
   2) urządzeń i sieci infrastruktury,
   3) obiektów małej architektury,
   4) w budynku dworu funkcji administracyjno – gastronomiczno – hotelowej;

3. Zakazuje się:
   1) lokalizacji innych obiektów i urządzeń niż wyznaczone w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym,
   2) wycinki drzew bez zgody służb konserwatorskich.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90 %
   2) zagospodarowanie zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
   3) w zakresie istniejącej zabudowy zabytkowej – remont, modernizację z zachowaniem przepisów odrębnych i przepisów ogólnych - § 4 ust. 1 i 3,
   4) dla funkcji usługowej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce parkingowe / 20m^2 powierzchni użytkowej.
5. Obsługa komunikacyjna obiektu zabytkowego alejką dojazdową od drogi gminnej 1 KD/D i zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 6.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust.7

§ 9

1. Teren o powierzchni 0,04 ha, oznaczony symbolem **2ZP**, przeznacza się pod zieleń parkową jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dopuszcza się:
   1) utrzymanie s przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
   2) czasowe utrzymanie wjazdu na teren 1PU,
   3) lokalizację obiektów małej architektury
3. Zakazuje się:
   1) lokalizacji obiektów kubaturowych,
   2) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych,
   3) wycinki drzew bez zgody służb konserwatorskich.
4. Ustala się zasady zagospodarowania:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90 %
   2) zagospodarowanie zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

§ 10

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1R,** o powierzchni 0,69 ha **2R** o powierzchni 63ha przeznacza się pod użytki rolne (uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze) – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dopuszcza się lokalizację, remont, przebudowę sieci urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i przepisami ogólnymi § 4, ust.7.
3. Zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem budowli i budynków związanych z funkcją podstawową.
4. Obsługa komunikacyjna terenów upraw polowych przez własny teren.
5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z przepisami ogólnymi § 4, ust. 3

§ 11

1. Teren o powierzchni ok. 50m^2 oznaczony na rysunku planu symbolem **E,** przeznacza się pod stacje transformatorową jako przeznaczenie podstawowe.
2. Utrzymuje się istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenu.

§ 12

1. Teren o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczony symbolem **1KDD**, przeznacza się pod komunikację publiczną, drogę klasy D – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń sieci liniowej infrastruktury technicznej poza jezdnią drogi na terenie zabudowy,

13

2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych,
3) pasów zieleni.

3. Ustala się następujące zasady budowy drogi:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 – 15 m,
   2) szerokość jezdni – 5,5 m,
   3) chodniki o szerokości 2 m,
   4) nawierzchnia jezdni – kostka brukowa.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
   1) niewykorzystywany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury,
   2) dopuszcza się prowadzenie, remonty, modernizację i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

§ 13

1. Teren o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczony symbolem **2KDD**, przeznacza się pod komunikację publiczną, drogę klasy D – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dopuszcza się lokalizację;
   1) urządzeń sieci liniowej infrastruktury technicznej poza jezdnią drogi na terenie zabudowy,
   2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych,
   3) pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady budowy drogi:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
   2) szerokość jezdni – 5,5 m,
   3) chodniki o szerokości 2 m,
3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
   1) dopuszcza się na terenie zabudowanym lokalizację reklam w pasie drogowym poza jezdnią na warunkach określonych przez zarządcę drogi
   2) niewykorzystywany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury,
   3) dopuszcza się prowadzenie, remonty, modernizację i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Ustala się 0% stawkę, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Tuszów Narodowy.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Kazimierz Bieniek

14