

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2016 w miejscowości Świlcza

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.); po stwierdzeniu, że Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2016 w miejscowości Świlcza nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza, ustalonego uchwałą Nr III/29/2002 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 grudnia 2002 r. (zmienionego uchwałami Rady Gminy Świlcza: Nr XIX/196/2008 z dnia 4 lipca 2008 r., Nr XLIV/404/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r., Nr XVIII/129/2012 z dnia 28 lutego 2012 r., Nr XXIV/190/2012 z dnia 27 lipca 2012 r., Nr XLIV/343/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XIX/123/2016 z dnia 7 marca 2016 r., Nr XXV/170/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r. oraz uchwałą Nr XLIX/340/2017 z dnia 23 października 2017 r.) - Rada Gminy stanowi, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2016 w miejscowości Świlcza, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,4 ha, położony w miejscowości Świlcza, przy granicy administracyjnej z Miastem Rzeszów, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S-19 oraz drogi krajowej Nr 94, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/173/2016 Rady Gminy Świlcza z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2016 w miejscowości Świlcza.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świlcza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 2.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 niniejszej uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

§ 3. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 4. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym także usługi handlu;
- 2) dopuszcza się dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu, szarości, zieleni,
 - b) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 1U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDS,
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDGP,
 - b) dopuszcza się następujące formy dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - dachy o powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - c) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 18 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 25 m, przy czym wysokość wszystkich obiektów budowlanych nie może być większa niż 275 m nad poziom morza,
 - d) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 70%,
 - e) ustala się szerokość elewacji budynków nie mniejszą niż 5 m,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 3,5,
 - h) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,01.

2. Dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa techniczno-produkcyjna, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową, w tym także usługi handlu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług związanych z opieką zdrowotną, społeczną, socjalną,
 - b) lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu, szarości, zieleni,
 - b) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², z dopuszczeniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² dla dojazdu lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 1PU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
 - 5 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDS,
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDW,
 - 4 m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) dla terenu 2PU ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
 - 5 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDS,
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDW,
 - 4 m od granicy obszaru objętego planem,
 - c) dopuszcza się następujące formy dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - dachy o powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami,
 - d) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 18 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 25 m, przy czym wysokość wszystkich obiektów budowlanych nie może być większa niż 275 m nad poziom morza,
 - e) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 70%,
 - f) ustala się szerokość elewacji budynków nie mniejszą niż 5 m,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,

- h) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 3,5,
- i) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,01.

3. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokości fragmentu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDGP wynosi od 6 m do 26 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy ekspresowej - fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy ekspresowej, znajdujący się w granicach obszaru objętego planem, w tym droga serwisowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokości fragmentu drogi publicznej klasy ekspresowej, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDS wynosi od 5 m do 26 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 1KDW wynosi 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Świlcza w sposób nie powodujący zagrożenia dla środowiska i terenów sąsiednich.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 15 m;

- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 7. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 1U z drogi serwisowej znajdującej się w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej 1KDS,
 - b) terenów 1PU, 2PU z drogi serwisowej znajdującej się w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej 1KDS i z drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku dla usług innych niż handel,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 3) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 2 ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 4) wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie może być większa niż 275 m nad poziom morza;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zaopatrywanej z lokalnego ujęcia, znajdującego się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm lub budowę sieci wodociągowej o średnicy min. Ø50 mm,
 - b) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy min. Ø110 mm, lub w przypadku braku możliwości - z innych źródeł;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez:
 - budowę przyłączy kanalizacyjnych o średnicy min. Ø160 mm,

- budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm lub tłocznej o średnicy min. Ø 90 mm,
 - b) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu jego realizacji tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków do stacji zlewnych,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni dróg, dojazdów, parkingów, terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w szczelne systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż Ø160 mm lub w systemy otwarte wraz z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie na własny teren nieutwardzony;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia;
- 9) w zakresie sieci teletechnicznych ustala się:
- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne lub grupowe źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 8. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 15%.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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