



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 15 kwietnia 2013 r.

Poz. 1855

UCHWAŁA NR XXIII/204/2013 RADY GMINY TUSZÓW NARODOWY

z dnia 13 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi położonych w miejscowości Grochowe – I etap

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Tuszów Narodowy po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszów Narodowy” uchwalonego uchwałą Nr XXIV/136/01 Rady Gminy Tuszów Narodowy z dnia 31.10.2001 r. oraz ustaleń II etapu I zmiany „Studium”, uchwalonej uchwałą Nr XXI/175/2012 Rady Gminy Tuszów Narodowy z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w miejscowości Grochowe, zwany dalej planem.

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni ok. 5ha, ograniczony od strony zachodniej terenem drogi powiatowej relacji Mielec – Grochowe, od południa istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, od wschodu i północy terenami użytków rolnych.

§ 2. Ustalenia planu składają się z:

- 1) tekstu niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 3) załącznikiem do niniejszej uchwały jest 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. 1. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

- 1) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **Zn** – zieleni nieurządzonej;
- 3) **WS** – wód powierzchniowych;
- 4) **E** – stacji transformatorowej;
- 5) **K** – pompowni ścieków;

6) **KDD** – komunikacji publicznej – droga dojazdowa;

7) **Kxr** – komunikacji – ciąg pieszo – rowerowy.

2. Na rysunku planu wskazuje się elementy kształtujące warunki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przebieg linii energetycznych średnich napięć (15kV);

3) obowiązujący układ i podział działek budowlanych;

4) obiekty, dla których mają zastosowanie szczególne uregulowania w zakresie zasad zagospodarowania, w tym także oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

3. W granicach każdego z terenów, o których mowa w § 3 pkt 1 w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, obowiązują łącznie:

1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

2) ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;

2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 40% obszaru;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;

4) **usługach lub obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z możliwością wysunięcia poza linię zabudowy schodów, wykuszy, ganków, gzymsów oraz innych detali architektonicznych;

6) **usługach nieuciążliwych** – to usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi osiedla, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu.

3. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:

1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;

2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8m w obrysie zewnętrznym.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany lub może być wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z wyłączeniem infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu.

2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych, nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) w zakresie gospodarki ściekowej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych, parkingów i terenów zabudowy.

3. Budynki należy realizować jako niepodpiwniczone.

4. Ustala się dopuszczalną wartość poziomu hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu

1. Ustala się zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:

- 1) w przypadku podziału nieruchomości należy zachować minimalną szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej (MN) – 26m;
- 2) w przypadku podziału nieruchomości należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej (MN) – 1400m²;
 - b) ustalone w planie minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem 60 ° do 90 ° według zasad zawartych w rysunku planu.

2. Określone w planie podziały na działki budowlane ilustrujące zasady parcelacji są podziałami obowiązującymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące rozbudowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDD** – droga dojazdowa.

2. Ustala się układ uzupełniający dla obsługi komunikacyjnej terenów i powiązania z układem dróg publicznych wyższych klas, oznaczony na rysunku planu symbolem:

- 1) **Kxr** – ciąg pieszo – rowerowy.

3. Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 1 **KDD** – 6m i 2**KDD** – 11m.

4. Ustala się zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na działce oprócz miejsca w garażu.

5. Uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDD mogą być pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego:

- 1) drzewa i krzewy;
- 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem będzie istniejąca i projektowana sieć wodociągowa, funkcjonująca w oparciu o gminne ujęcie komunalne wód podziemnych;
- 2) przebieg projektowanej sieci wodociągowej o średnicach od Ø 90 do Ø 110 w ciągu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD i poza zabudową garażowo – gospodarczą, wzdłuż tylnych granic działek, w pasie terenu o szerokości od 2 – 5m, w sposób nie kolidujący z przebiegiem sieci gazowej;
- 3) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) nie dopuszcza się możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków sanitarnych i opadowych;
- 2) odbiornikiem ścieków sanitarnych z sieci kanalizacji będzie oczyszczalnia ścieków w Mielcu;
- 3) podstawowym sposobem odprowadzenia ścieków socjalno – bytowych będzie system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej;
- 4) przebieg projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach od Ø 200 do Ø 350 w ciągach dróg dojazdowych w systemie grawitacyjnym do pompowni ścieków;
- 5) czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych na zasadach obowiązujących w gminie.

3. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) zabrania się odprowadzania wód opadowych oraz wód pochodzących z odwadniania gruntów do kanalizacji sanitarnej;
- 2) odwadnianie dróg, chodników i innych terenów o nawierzchni ulepszonej poprzez system kanalizacji opadowej lub rowami przydrożnymi;
- 3) ścieki opadowe z dróg i chodników i innych terenów o nawierzchni ulepszonej, przed odprowadzeniem do naturalnych odbiorników winny być oczyszczane.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz i rozbudowy sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa

I stopnia, zlokalizowana poza obszarem objętym planem;

- 2) ustala się realizację sieci średnioprężnej w układzie pierścieniowo – rozdzielczym;

- 3) przebieg projektowanej sieci gazowej o średnicach od Ø 32 do Ø 50 w ciągu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD i poza zabudową garażowo – gospodarczą wzdłuż tylnych granic działek, w pasie terenu szerokości od 2 – 5m, w sposób nie kolidujący z przebiegiem sieci wodociągowej.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca, projektowana do przebudowy linia średniego napięcia oraz istniejąca stacja transformatorowa, oznaczona na rysunku planu symbolem E oraz projektowana sieć niskiego napięcia;
- 2) wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia (15kV) obowiązuje ograniczenie nasadzeń roślinności wysokiej;
- 3) przebieg projektowanych sieci niskiego napięcia, jako napowietrzne lub podziemne, w ciągach dróg dojazdowych w sposób nie kolidujący z przebiegiem pozostałych sieci infrastruktury.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dla nowo budowanych obiektów kubaturowych, instalowanie urządzeń grzewczych, stosując paliwa czyste ekologicznie, takie jak gaz, lekki olej opałowy lub energia elektryczna.

7. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej i urządzeń;
- 2) linie sieci telekomunikacyjnych należy lokalizować w obrębie pasa drogowego projektowanych dróg.

8. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) czasowe gromadzenie odpadów stałych na terenie posesji przy zabudowie jednorodzinnej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
- 2) ustala się odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach obowiązujących w gminie.

9. Regulacja stosunków wodnych:

- 1) utrzymuje się w planie istniejące obiekty wodne oznaczone symbolem WS.

10. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, koniecznych dla obsługi wyznaczonych funkcji bez konieczności dokonywania zmiany planu, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 10. Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość – ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu jej wartości w wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem **MN**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) zieleń ozdobną i rekreacyjną;
- 5) utwardzone miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) co najmniej 40% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 30%;
- 3) nie dopuszcza się grodzenia posesji od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).

4. Forma architektoniczna budynków mieszkalnych:

- 1) budynki jednorodzinne wyłącznie wolnostojące;
- 2) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0m, licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 ° do 45 ° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy;

- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo – czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
- 6) kolorystyka ścian budynków jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne, np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel”).

5. Forma architektoniczna budynków usługowych:

- 1) budynki wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0m, licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 ° do 45 ° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż ulicy;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo – czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych;
- 6) kolorystyka ścian budynków jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne, np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel”).

6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach oraz ich usytuowanie:

- 1) za budynkiem mieszkalnym, jako wolnostojące, bądź we wspólnej granicy działek;
- 2) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna maksymalnie 7,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksymalnie 100m²;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30 ° do 45 ° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działek;
- 6) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się dachy płaskie – stropodachy;
- 7) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce;
- 8) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków jasna;
- 9) nie dopuszcza się realizacji garaży blaszanych.

§ 12. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleń niską nieurządzoną, oznaczoną symbolem **Zn** (1Zn – 3Zn).

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa terenu – minimum 10m;
- 2) zakaz zabudowy i grodzenia;
- 3) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone symbolem **WS**.

§ 14. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod drogi publiczne klasy D, oznaczone symbolem **KDD** (1KDD – 2KDD).

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i sieci związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;

2) pasów zieleni;

3) dopuszcza się budowę, modernizację i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;

2) szerokość jezdni – minimum 5,0m;

3) chodniki i ścieżki rowerowe.

4. Należy zapewnić odwodnienie elementów pasa drogowego.

§ 15. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod ciąg pieszo – rowerowy, oznaczony symbolem **Kxr**.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m;

2) szerokość nawierzchni dla ruchu – 3m;

3) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe nawierzchni ciągu pieszo – rowerowego;

4) teren ciągu pieszego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną.

§ 16. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod stację transformatorową, oznaczoną symbolem **E**.

2. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej.

3. Istniejąca stacja transformatorowo – rozdzielcza 15/0,4kV może być rozbudowana jako napowietrzna lub wewnątrzowa małogabarytowa.

§ 17. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pompownię ścieków, oznaczoną symbolem **K**.

2. Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi publicznej.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuszów Narodowy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Maziarz

GMINA TUSZÓW NARODOWY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GROCHOWE - I ETAP **SKALA 1:1000**

