



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 21 czerwca 2017 r.

Poz. 2318

UCHWAŁA NR XXXVII/185/2017 RADY GMINY ORŁY

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZADĄBROWIE III”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 4 czerwca 2016 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 778 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orły **Rada Gminy Orły uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „adąbrowie III”, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 15ha położony w północno-wschodniej części gminy Orły, w granicach administracyjnych wsi Zadąbrowie.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
- 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

§ 2. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN/U **pod tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej,**
- 2) U/MN pod teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową,
- 3) U pod teren zabudowy usługowej,
- 4) KDL pod teren drogi publicznej lokalnej,
- 5) KDD **pod tereny dróg publicznych dojazdowych,**
- 6) KDW **pod teren drogi wewnętrznej,**
- 7) KDX **pod teren publicznego ciągu pieszo- jezdnego.**

§ 3. 1. W obszarze planu w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:

- 1) parkingów, dróg wewnętrznych oraz ciągów jezdnych i pieszych,

- 2) ścieżek rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) zieleni urządzonej,
- 6) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 7) tablic informujących o prowadzonej usłudze, tuż przy zjeździe drogowym na teren tej usługi, w liczbie jedna tablica informacyjna na jedną prowadzoną usługę. Tablica o wymiarach 0,30m x 0,60m umieszczona na słupie na wysokości od 1,5m do 2,2m,
- 8) pojemników i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 9) urządzeń budowlanych i sieci związanych z infrastrukturą techniczną.

2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U1 – MN/U3.**

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej w ilości jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową nie przekraczającą 40% pow. użytkowej całego budynku.
- 3) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej w ilości jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej.
- 4) budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych w ilości jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- 5) budynków bezpośrednio przy granicy działki.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,
- b) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 6,0m od linii rozgraniczającej teren publicznego ciągu pieszo- jezdni, oznaczonego symbolem KDX, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 6,0m od drogi gminnej, położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 4,0m linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,

4) udział terenów zabudowanych:

- a) nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie mieszkalno- usługowej lub usługowej,

5) powierzchnia biologicznie czynna:

- a) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej przy zabudowie usługowej i mieszkalno usługowej,

6) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług do powierzchni działki budowlanej- 40%.

7) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno- usługowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

8) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,

9) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° - 45° ,

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) Dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednio z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD, z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, z ciągu pieszo- jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX oraz z drogi gminnej, położonej poza granicami planu.

2) Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jedno miejsce na każde $40,0m^2$ powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane:

1) minimalna powierzchnia:

- a) 0,10ha przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 0,06ha przy zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 0,14ha przy zabudowie mieszkalno- usługowej i usługowej.

2) minimalna szerokość frontu działki 16,0m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 70° - 90° .**§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN.**

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

- 1) budynków usługowych,
- 2) budynków mieszkalno- usługowych, w ilości jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,
- 3) budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych i mieszkalno- usługowych,
- 4) budynków bezpośrednio przy granicy działki.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,

- b) 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6,0m od drogi gminnej, położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
 - 4) udział terenów zabudowanych- nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia zabudowy mieszkalno- usługowej nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej.
 - 7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - 8) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - 9) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° - 45° ,

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) Dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednio z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD3 oraz z drogi gminnej, położonej poza granicami planu.
- 2) Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na jeden budynek mieszkalno- usługowy oraz jedno miejsce na każde 40,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane:

- 3) minimalna powierzchnia 0,10ha,
- 4) minimalna szerokość frontu działki 16,0m,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 70° - 90° .
- 5) dopuszcza się podział na mniejsze działki w celu powiększenia istniejących działek budowlanych.

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych oraz budowli sportowych,
- 2) budynków bezpośrednio przy granicy działki.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD2 zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6,0m od drogi gminnej, położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4,0m linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
- 4) udział terenów zabudowanych- nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

7) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° - 45° ,

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) Dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednio z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD2, z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW oraz z drogi gminnej, położonej poza granicami planu.
- 2) Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na każde $40,0m^2$ powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia $0,10ha$,
- 2) minimalna szerokość frontu działki $16,0m$,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 70° - 90° .

§ 7. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej $12,0m$ zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej $10,0m$ zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej $5,0m$ zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 2. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszo- jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej $6,0m$ zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) pas drogowy minimum jednojezdniowy,

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie komunikacji dostępność obszaru z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, z publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX oraz z drogi gminnej, położonej poza granicami planu.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z magistrali wodociągowej $\varnothing 110$ ze stacji w m. Orły oraz poprzez sieć wodociągową $\varnothing 80$ zlokalizowaną w drogach: powiatowej i gminnej na terenie mpzp,
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do przepompowni tłocznej miejscowości Trójczyce, poprzez kolektor $\varnothing 200$ i $\varnothing 250$, poprzez sieć kanalizacyjną $\varnothing 200$ zlokalizowaną przy drodze gminnej na terenie mpzp i kolektory projektowane oraz do zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej na obszarze mpzp,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych lub do gruntu,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi - gromadzenie usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Orły,
- 5) w zakresie ciepłownictwa:
 - a) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - b) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne minimalizujące negatywny wpływ na środowisko lub źródłami energii odnawialnej,
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną obiektów i budynków z lokalizowanych na terenach w obszarze planu z istniejącej sieci średniego napięcia zlokalizowanych przy drodze powiatowej oraz gminnej na obszarze mpzp.
 - b) nowe stacje transformatorowe lokalizowane jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki w obszarze całego planu,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego przez m. Orły i Zadąbrowie, poza jego obszarem.
- 8) w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Dopuszcza się:

- 1) zmianę parametrów technicznych sieci, o których mowa w ust.1, do 200%,
- 2) przebudowę, budowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury podziemnych i napowietrznych, kolidujących z ustalonym przeznaczeniem.

3. Ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg i w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji i infrastruktury technicznej a liniami zabudowy oraz na wszystkich terenach objętych planem.

§ 12. Do czasu realizacji planu tereny i obiekty w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U.
- 2) 0,1% - dla pozostałych terenów mpzp.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orły.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy Orły

mgr Małgorzata Hawro



ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XXXVII/185/2017
Rady Gminy Orły
z dnia 31 marca 2017 r.

**OKREŚLENIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zadąbrowie III” Rada Gminy Orły stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będą:

1. przebudowa drogi publicznej dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1,
2. przebudowa drogi publicznej dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD2,
3. budowa drogi publicznej dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3,
4. przebudowa drogi publicznej dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4,
5. budowa publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX.
6. budowa drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z planem wydatków inwestycyjnych przyjętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, określanych corocznie w uchwale budżetowej Gminy Orły.