

Uchwała Nr
Rady Gminy w Mielcu
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wola Chorzelowska II” w miejscowości Wola Chorzelowska w gminie Mielec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIV/109/2011 z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WOLA CHORZELOWSKA II” w miejscowości Wola Chorzelowska oraz stwierdzając, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/182/2002 Rady Gminy Mielec z dnia 22 maja 2002 r., ze zm.

Rada Gminy w Mielcu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wola Chorzelowska II” w miejscowości Wola Chorzelowska w gminie Mielec, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 5,49 ha, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały - załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany

wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące minimum 60% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące maksimum 40% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu;

4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w tym usługi związane z ochroną zdrowia, rehabilitacją, opieką społeczną, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) **reklamie** – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;

6) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 5 m i docelowej wysokości minimum 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
 - 5) zielen izolacyjna;
 - 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§4. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **E** – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) **WSr** – tereny rowów melioracyjnych;
- 4) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) **KDDp** – teren poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz odizolowania wizualnego od terenów zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez realizację zieleni izolacyjnej;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w części frontowej działki;

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaze negatywne oddziaływanie tej inwestycji na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu chronionego akustycznie oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) układ przestrzeni publicznych, które tworzą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 1KDDp, 2KDDp;
- 2) dla przestrzeni publicznych:
 - a) tworzenie miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej z wykorzystaniem obiektów małej architektury w taki sposób by nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi;
 - b) zakaz lokalizacji budynków;
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem, przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

§8. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia:

- 1) w zasięgu Zbiornika GZWP „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów nr 425 ” zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów nr 425” zakazuje się lokalizacji inwestycji bez zabezpieczeń zapewniających ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) w granicach obszaru NATURA 2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005), będącego obszarem specjalnej ochrony ptaków, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

4) w obszarze dorzecza Wisły, w centralnej części rejonu GW0502 scalonych części wód powierzchniowych, w jednolitej części powierzchniowej wód powierzchniowych PLRW200017219299 „Babulówka” do ujścia, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) parametry działek wynikających ze scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczeń,
- 2) nakaz posadowienia poziomej podłogi parteru co najmniej 0,5 m ponad poziom terenu;
- 3) odległość zabudowy od rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rowu;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 212 m npm w związku z lokalizacją obszaru planu w obszarze ograniczenia wysokości zabudowy w strefie wokół lotniska.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą: projektowana droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD oraz projektowane poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDDp i 2KDDp,
- 2) dopuszczenie w terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 3) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu - 6 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla obiektów gastronomii – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla usług innych niż wymienione w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsca do parkowania wliczając garaż na 1 lokal mieszkalny,

- d) w ramach ustalonej liczby miejsc postojowych dla usług obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania, jednak nie mniej niż jedno miejsce, jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg, w sposób nie naruszający warunków technicznych drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem dróg, na terenach działek do nich przyległych, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy od tej drogi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej poprzez projektowane kolektory o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 50 mm;
 - b) dopuszcza się zastosowania rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane sieci o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 50 mm,
 - b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w terenach dróg, parkingów, placów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez poprzedniego podczyszczenia,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci napowietrzne średniego napięcia 15 kV;

- b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowo projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych nie wyznaczonych na rysunku planu, wynikające ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła itd.;
 - e) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz poprzez budowę sieci gazowej;
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne spalane w piecach niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych nośników energii.

§13. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu KDD i KDDp.

§14. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych wynikającej ze stosowania w elewacji takich materiałów jak: cegła, drewno, blacha z dopuszczeniem łączenia koloru białego, beżu, grafitu, ciemnej szarości;
- 2) możliwość stosowania samej bieli lub beżu w elewacji zewnętrznej lub w połączeniu z ciemną szarością lub grafitem;
- 3) dopuszcza się przeszklenia elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

§15. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) szyldy na budynkach mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku;
- 2) szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku;
- 3) szyldy lokalizowane na ogrodzeniach nie mogą wystawać poza ogrodzenie.
- 4) dla szyldów zlokalizowanych na jednym budynku lub ogrodzeniu, w ilości większej niż jeden, nakaz wykonania ich w tej samej wielkości, kształcie oraz z podobnych materiałów;
- 5) zakaz lokalizacji reklam;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie tymczasowych ogrodzeń placów budowy do sytuowania reklam remontowo – budowlanych o jednostkowej powierzchni do 3 m², bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania robót budowlanych.

W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m,
- 8) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 9) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1U** (o powierzchni 3,03 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale mieszkalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla wydzielonej działki budowlanej;

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - e) wysokość budynków do 10 m;
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD, 1KDDp lub z drogi wewnętrznej lokalizowanej w terenie, powiązanej z drogą 1KDDp.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** (o powierzchni 1,76 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni wydzielonej działki;
 - e) wysokość budynków do 10 m ,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDDp, 1KDD oraz z drogi KDD, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1E** (o powierzchni 0,013 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni terenu;

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni terenu;
 - c) wysokość budynków do 4 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1WSr** (o powierzchni 0,15 ha), **2WSr** (o powierzchni 0,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rowy melioracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 3) dopuszcza się realizację przejazdów przez rowy melioracyjne w drogach wewnętrznych dopuszczonych planem z zachowaniem przebiegu i drożności rowów;
- 4) zakaz zasypywania rowów.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o powierzchni 0,32 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej (projektowana);
- 2) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) liczba jezdni:1;
 - c) chodnik minimum jednostronnie;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDDp** (o powierzchni 0,05 ha) i **2KDDp** (o powierzchni 0,02 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość poszerzenia istniejącej drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§22. Ustala się 1% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielec.

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