

UCHWAŁA NR.....

RADY GMINY W HARASIUKACH

z dnia2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy produkcyjnej,
usługowej oraz składów i magazynów w obrębie Gózd (Karlichy), Gmina Harasiuki.**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą nr XVII/109/2020 Rady Gminy Harasiuki z dnia 10 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Harasiuki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Harasiuki” przyjętego uchwałą nr Rady Gminy w Harasiukach z dnia2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów w obrębie Gózd (Karlichy), Gmina Harasiuki.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

4. Na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granica terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- 4) symbol oraz barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu,

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linie wymiarowania (wymiar podany w metrach).

§ 2. Wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego określa się w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom jego obszaru.

§ 3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdziałającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000;
- 4) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Harasiuki;
- 5) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Harasiuki, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 8) **dojeżdżie** - należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ciągi jezdne, służebności przejazdu – o szerokościach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem budynków portierni i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne,
- 10) **objektach produkcyjnych, składach i magazynach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej lub magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe oraz inne pomieszczenia i obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo - składową;
- 11) **urządzeniach i obiektach technologicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;
- 12) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1P/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) zabudowy usługowej,
- 3) budynków garażowych oraz wiat,
- 4) dojazdów, dróg wewnętrznych,

- 5) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) urządzeń i obiektów technologicznych,
- 7) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW,
- 8) miejsc postojowych,
- 9) placów manewrowych i montażowych.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej – dojazdowej.

2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
- 2) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 4) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu.
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- 7) dopuszcza się zabudowę przekraczającą granice działek budowlanych wewnątrz terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz.283), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
- 5) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 4,00;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,01;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 25%;
- 5) wysokość budynków usługowych, biurowych, administracyjnych, produkcyjnych, magazynowych i składowych do 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) wysokość budynków garażowych, wiat do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość urządzeń i obiektów technicznych do 25,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD,
- 9) geometria dachów: dachy płaskie, łukowe, spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 10. 1. Realizacja miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości min.:

- 1) obiekty usług – 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe,
 - 2) obiekty magazynów, składów – 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - 3) obiekty produkcyjne – 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
 - 4) obiekty administracji i biurowe – 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) minimalny udział miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – 1 miejsce na 25 miejsc obliczonych według wskaźników ustalonych w pkt. 1-4, nie mniej niż 1 miejsce;
- 2.** Jako miejsce do parkowania uznaje się także miejsce w garażu;
- 3.** Dopuszcza się realizację parkingów i garaży nadziemnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. W granicach obszaru objętego planem ustala się obowiązek uwzględniania lokalnych norm prawa tj. przepisów Uchwały Nr XLVIII/994/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie

Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” lub, w przypadku jej zmiany, obowiązujących przepisów z zakresu ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P/U:
 - a) powierzchnia działki minimalnie 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 135°
- 2) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenu zamkniętego (linii kolejowej), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20 m oraz poszerzeniem w części północnej zgodnie z szerokościami działek.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

3. Dopuszcza się budowę dojazdów i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi – minimum 5 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Ogólne zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – technologicznej, koniecznych dla obsługi wyznaczonej funkcji pod

warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego terenu oraz stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,

- 2) ustala się zasadę lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających,
- 3) w przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 4) dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów,
- 5) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW,

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się pobór energii elektrycznej z sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia znajdującej się poza obszarem objętym planem,
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako obiektów wolnostojących lub słupowych,
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez projektowaną sieć wodociagową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

§ 21. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej należy rozwiązać indywidualnie w dostosowaniu do prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

§ 22. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) stosować odprowadzanie wód opadowych z dachów poprzez indywidualne rozwiązanie, w tym na własny nieutwardzony teren;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwodniających,

5) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się::

- 1) zaopatrzenie z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się ich dostarczenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

§ 25. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację wież i urządzeń telefonii komórkowej.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezgodnego z przepisami Planu miejscowego, z wyjątkiem zaplecza placu budowy.

Rozdział 13.

Stawki procentowe

§ 27. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 1% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Harasiuk.

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