

UCHWAŁA Nr XXXV/353/2022
RADY GMINY CZARNA
z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 503), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., ze zm.

Rada Gminy Czarna
uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo - produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,48 ha w miejscowości Dąbrówka, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 877, określony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, zgodnie z którą jest to część powierzchni netto, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku.

§ 4. W granicach planu wyznacza się teren, o powierzchni ok. 1,48 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P – zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

§ 5. W granicach planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy przemysłowej w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - c) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
- 3) w granicy planu dopuszcza się niwelację terenu;
- 4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji studni i urządzeń do czerpania wody ze względu na położenie terenu w strefach ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej poza obszarem planu, poprzez rozbudowę o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 90 mm,
 - b) z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
 - a) do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego na obszarze planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm oraz kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 63 mm,
 - c) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenie U/P;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej (po podczyszczeniu do odbiornika) poprzez budowę kanałów deszczowych, o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z budynków oraz terenów utwardzonych w granicach działki własnej lub działek poprzez odprowadzenie ich na teren nieutwardzony lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych oraz do rowów;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym:

- a) z istniejącego gazociągu zlokalizowanego w obszarze planu,
 - b) z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm,
 - d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan-butan, butle gazowe);
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z układu sieci średniego napięcia (15 kV), poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia,
 - b) linie elektroenergetyczne przewodowe należy budować jako podziemne,
 - c) stacje transformatorowe należy lokalizować wg potrzeb na terenie U/P,
 - d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
 - 8) obsługa w zakresie telekomunikacji:
 - a) w oparciu o istniejącą sieć teletechniczną usytuowaną na obszarze planu i poza obszarem, poprzez jej rozbudowę,
 - b) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń im towarzyszących;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, linii elektroenergetycznych, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do planowanego zagospodarowania;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, w sposób nie wykluczający możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - 5) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów do produkcji odnawialnych źródeł energii oraz lokalizację systemów fotowoltaicznych na terenie, na dachach i elewacjach budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 6) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych – w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, o powierzchni ok. 1,48 ha, pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny - 10 %.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/P - o powierzchni ok. 1,48 ha, przeznaczony pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2- 1,5 dla działki budowlanej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i pylonów reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, ścieżek rowerowych i spacerowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów:

- 1) wysokość budynków usługowych do 25 m;
- 2) wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 15 m;
- 3) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachami płaskimi z możliwością zastosowania atyki;
- 4) dopuszcza się kształtowanie przekryć obiektów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne;
- 5) na dachach budynków dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach oraz podziemne garaże.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej, wojewódzkiej nr 877 – poza granicami planu;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych dla usług, produkcji, składów i magazynów – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów funkcji, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej tych funkcji:
 - a) zabudowa usługowa – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny 1 miejsce na każde 400 m² powierzchni.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 10. Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

§ 11. W uchwale Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11 września 2003 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Dąbrówka Gmina Czarna, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179, poz. 2943 z dnia 18 grudnia 2003 r. z późniejszymi zmianami:

- 1) § 1 otrzymuje brzmienie: „Uchwała się MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH W MIEJSCOWOŚCI DĄBRÓWKI GMINA CZARNA o powierzchni 4,1 ha, stanowiący (...)”;
- 2) skreśla się § 5 ust. 2 i 3;
- 3) § 5 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 02.KD”;
- 4) skreśla się § 8;
- 5) skreśla się § 9;
- 6) § 14 otrzymuje brzmienie: „Dla terenu komunikacji, o powierzchni około 0,07 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.KD”;
- 7) § 17 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „15% dla terenu 4.KS.”

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Jaromi

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyt bankowy,
 - c) emisja obligacji komunalnych,
 - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Przewodniczący Rady Gminy


Zdzisław Jaromi

**DANE PRZESTRZENNE
do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówki, Gmina Czarna**

Zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 503) utworzono dane przestrzenne do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówki, Gmina Czarna.

Ww. dane przestrzenne zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym;
- 3) rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przewodniczący Rady Gminy


Zdzisław Jaromi

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXXV/353/2022 Rady Gminy Czarna z dnia 31 maja 2022 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna.**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna został sporządzony na podstawie uchwały Nr XII/153/2020 Rady Gminy Czarna z dnia 6 maja 2020 r. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 1,48 ha, położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej Nr 877 w miejscowości Dąbrówka.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności przeznaczenie terenów pod: zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Planowane zagospodarowanie terenu pozwoli na dostosowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i komunikacyjnych z otoczeniem, wynikających z potrzeb rozwojowych gminy Czarna w miejscowości Dąbrówka.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., ze zm. Studium wskazuje na tym obszarze lokalizację usług komercyjnych U oraz strefę „E” ekspozycji zespołu zabytkowego. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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.

Szczegółowe informacje dotyczące procedury planistycznej oraz przyjętych w projekcie rozwiązań zawiera załączone uzasadnienie do projektu planu.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Gminy Czarna, w celu uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Jaroni