

Uchwała Nr
Rady Gminy Niwiska
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z Dz.U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z Dz.U. 2022 poz. 503),

Rada Gminy Niwiska
uchwala co następuje

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niwiska, uchwalonego uchwałą Nr XVII/125/00 Rady Gminy Niwiska z dnia 30 listopada 2000 r. z późniejszą zmianą, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,18 ha. położony przy skrzyżowaniu drogi gminnej Nr 104158R z drogą wojewódzką Nr 875 w miejscowości Siedlanka.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, integralnie związany z niniejszą uchwałą, obowiązujący w zakresie zastosowanych w nim oznaczeń,
 - 2) 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) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu w formacie elektronicznym.

§ 2.

1. W granicach planu wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, który przeznacza się pod zabudowę usługową i handlową.
2. Na terenie 1U dopuszcza się:
 - 1) dojazdy wewnętrzne,
 - 2) budynki magazynowe i wiaty,
 - 3) przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
 - 4) przebudowę, przekrycie istniejącego ciekłu wodnego w sposób zapewniający zachowanie jego ciągłości.
3. Na terenie 1U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

4. Przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić położenie w Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia niniejszej uchwały.

§ 3.

Teren 1U zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy oraz, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4.

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1. teren oznaczony symbolem 1U może być w dowolnych proporcjach zagospodarowany dla realizacji funkcji usługowej i handlowej;
2. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
3. powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynków magazynowych i wiaty nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej;
4. udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
5. wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1,4;
6. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
7. wysokość budynku handlowego/usługowego mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 12,0 m;
8. wysokość budynku magazynowego i wiaty mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub szczytu dachu – do 8,0 m;
9. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 5° - 30°;
10. dopuszcza się dachy płaskie oraz w części płaskie.

§ 5.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1U:

1. dostępność do dróg publicznych – bezpośrednio do drogi gminnej Nr 104158R położonej poza granicami planu;
2. wskaźnik miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej w usługach i handlu, jednak nie mniej niż 10 miejsc, w tym 1 miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 6.

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z istniejących sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - 2) nowe sieci należy realizować jako kablowe podziemne,
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej.
2. Zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych:

- 1) poprzez włączenie do istniejącej sieci lub przez jej rozbudowę, budowę nowych sieci wodociągowej o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny objętego granicami opracowania planu,
- 2) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
- 3) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy min Ø110 mm, lub w przypadku braku możliwości - z innych źródeł.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych przez włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie 1U.
4. Odprowadzenie ścieków powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w tym z terenów utwardzonych związanych z komunikacją:
 - 1) poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm,
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
 - 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6. Zaopatrzenie w gaz poprzez budowę lub rozbudowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny objętego granicami opracowania planu.
7. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę lub rozbudowę sieci kablowej lub bezprzewodowej wraz z urządzeniami.
8. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych oraz z prowadzonej działalności handlowej i usługowej na zasadach obowiązujących w gminie Niwiska.
9. Ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§ 7.

Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

1. tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
2. zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 8.

Ustala się 10% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niwiska.

§ 10.

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

U Z A S A D N I E N I E

Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XXIX/186/2021 Rady Gminy Niwiska z dnia 19 stycznia 2021 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia wym. planu.

Plan nr 1/2021 dotyczy terenu o powierzchni ok. 0,18 ha położony przy skrzyżowaniu drogi gminnej Nr104158 R z drogą wojewódzką Nr 875 w miejscowości Siedlanka.

Projekt planu składa się z uchwały stanowiącej tekst planu i i integralnie związanego z uchwałą załącznika graficznego do uchwały stanowiącego rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej i handlowej w granicach objętych planem, w zgodzie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach prawa.

Teren objęty projektem planu nie jest zabudowany, stanowi użytki rolne kl. III i IV. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III na cele nierolnicze wymaga zgody ministra ds. rozwoju wsi, przy czym, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego ww. zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje dotychczas żaden plan miejscowy.

Przedmiotowy plan uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,14 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Niwiska, w obrębie Siedlanka, w granicach działek ewidencyjnych nr: 284/2 i 282 decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: DN.tr.602.30.2022 z dnia 8 marca 2022 r.

W projekcie planu wyznaczono teren z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i handlową. Dla terenu objętego planem ustalono zasady zagospodarowania, zabudowy terenu, obsługi komunikacyjnej i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. W planie nie dopuszcza się przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 poz. 503) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasad techniki prawodawczej określonej w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002 r. i w przepisach odrębnych, związanych z planowaniem przestrzennym i ochroną środowiska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 terenu w miejscowości Siedlanka w gminie Niwiska spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 do 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren objęty niniejszym planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W projekcie planu zapewniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych do ustalonej funkcji terenów w powiązaniu z otoczeniem. Ustalenia planu spełniają wymagania przepisów w zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Plan nie narusza prawa własności, podnosi walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu uwzględnia ochronę terenu ze względu na jego położenie w Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXIX/785/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3588). W granicach planu nie występują obiekty ani obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków, w związku z tym nie ustanawiano w planie ich ochrony.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niwiska uchwalonego Uchwałą Nr XVII/125/00 Rady Gminy Niwiska z dnia 30 listopada 2000 r. z późn. zm. W studium w granicach gminy Niwiska wyodrębniono 3 strefy funkcjonalne gminy o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania:

STREFA I – PRZYRODNICZO - LEŚNA

STREFA II – ROLNICZA

STREFA III - OSADNICTWA WIEJSKIEGO I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Teren objęty granicami mpzp nr 1/2021 położony jest w Strefie III - OSADNICTWA WIEJSKIEGO I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, która obejmuje obszary i tereny wielofunkcyjne, przeważnie zwartego zainwestowania usług publicznych i komercyjnych, mieszkalnictwa zagrodowego i jednorodzinnego, różnych form działalności gospodarczej z produkcyjną i eksploatacją złóż. Podstawowym rodzajem wielofunkcyjnego zagospodarowania i użytkowania obszarów w tej strefie są tereny istniejące i przewidywane między innymi usług handlu, gastronomii i rzemiosła i inne.

Ustalenia niniejszego planu nie wpłyną na zmianę kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium.

Obszar objęty planem jest dobrze skomunikowany z układem dróg publicznych, posiada pełne uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Realizacja planu nie wpłynie znacząco na finanse publiczne i budżet gminy, nie wymaga nakładów na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Plan nie narusza interesu publicznego ani interesów prywatnych. Ustalenia planu wprowadzają zmiany w zagospodarowaniu terenu ekonomicznie, środowiskowo i społecznie uzasadnione.

Przyjęte w planie rozwiązania nie są sprzeczne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr Rady z dnia w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niwiska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Ocena warunków ekofizjograficznych terenu objętego planem nie wprowadza znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie organów, o których mowa w art. 57 i 58 powołanej ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał opinie i uzgodnienia z właściwymi organami.