

z dnia 21 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 3/2013 terenu położonego w Głuchowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2016 r poz. 778),

Rada Gminy Łańcut uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdzając o nienaruszeniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/229/2001 Rady Gminy Łańcut z dnia 6 czerwca 2001 r. ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLV/428/14 Rady Gminy Łańcut z dnia 23 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2013 terenu położonego w Głuchowie.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 (graficzny) - rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część planu, 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 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

3. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o powierzchni ok. 16,48 ha położony w północno- zachodniej części wsi Głuchów, po zachodniej stronie rzeki Sawa.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku,
- przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

§ 3. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN” o łącznej powierzchni ok. 4,96 ha przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „U” o łącznej powierzchni ok. 0,61 ha przeznaczają się pod usługi i handel,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „US” o powierzchni ok. 2,90 ha przeznaczają się pod usługi sportu i rekreacji,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „ZP” o powierzchni ok. 0,18 ha przeznaczają się pod urządzenia rekreacji i wypoczynku,

- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „Zn” o łącznej powierzchni ok. 1,80 ha przeznacza się pod zieleń nieurządzoną,
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „IT” o powierzchni ok. 0,06 ha przeznacza się pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „R” o powierzchni ok. 2,27 ha przeznacza się pod użytki rolne,
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” o łącznej powierzchni ok. 1,87 ha przeznacza się pod drogi publiczne,
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” o łącznej powierzchni ok. 1,29 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne
- 10) tereny oznaczone symbolem Kx o pow. około 0,09 ha przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne,
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KS” o łącznej powierzchni ok. 0, 0,37 ha przeznacza się pod parkingi,
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „WS” o łącznej powierzchni ok. 0,08 ha przeznacza się pod wody powierzchniowe.

§ 4. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem:

- 1) uwzględnić jego położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów” określonych w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej decyzją nr KDH 1/013//6037/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 lipca 1997 r., zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego Q₁;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą terenów objętych planem, jeśli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu,

Przepisy szczególne

§ 5. 1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN ” („MN 1a”, „MN 1b”, „MN2”, „MN3a” „MN3b” „MN4” „MN5” „MN6” „MN7” „MN8” „MN9”): :

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
- 2) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokale usługowe i handlowe o powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni użytkowej budynków,
- 3) w granicach działki budowlanej oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację 1 wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego albo gospodarczo - garażowego; dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych na zapleczu budynków mieszkalnych w granicy działki z sąsiednimi działkami budowlanymi w zespołach 2-4 budynków;
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury i przydomowe baseny kąpielowe;

- 5) podział terenu na działki budowlane według linii podziału oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się
 - a) przesunięcie linii podziału działki na odległość 2,0 m w każdą stronę, jeśli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) łączenie dwóch sąsiadujących działek w jedną,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki,
- 7) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki -nie większa niż 30 %,
- 8) intensywność zabudowy - minimalna - 0,12, maksymalna - 0,6
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 10) na każdej działce należy urządzić:
 - a) co najmniej jedno miejsce postojowe dla samochodu osobowego oprócz miejsc postojowych w garażu,
 - b) placyk na magazynowanie odpadów, przy czym dopuszcza się usytuowanie wspólnych placyków dla dwóch sąsiadujących działek, przy ich granicy,
- 11) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych - nie większa niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych - nie większa niż 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 12) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci 20° do 45° ; przebieg najdłuższych kalenic na terenach MN 4 - MN 9 - równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających drogi wewnętrzne; przebieg najdłuższych kalenic na terenach MN1a, MN1b, MN2 MN3a i MN3b - równoległy lub prostopadły do granic działek; przekrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i ciemnej zieleni;
- 13) kolorystyka ścian budynków pastelowa,
- 14) ogrodzenia działek od strony dróg - ażurowe,
- 15) nakazuje się cofnięcia bram wjazdowych na odległość minimum 3,0 m od linii rozgraniczających dróg.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „U” („U1”, „U2”):

- 1) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) lokalizacja wolnostojących obiektów usługowych (np. rzemiosło nieuciążliwe, mała gastronomia, świetlica, punkt przedszkolny) i handlowych,
- 3) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki i o powierzchni wydzielonej działki nie mniejszej niż 0,15 ha na terenie oznaczonym symbolem „U1” i nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie oznaczonym symbolem „U2” ;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30 % ;
- 6) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki - nie więcej niż 40 %;
- 7) intensywność zabudowy : minimalna - 0,2 - maksymalna - 1,0

8) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmując: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione w usługach i handlu lub 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług/handlu; ponadto należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych i 1 miejsce postojowe dla samochodów dostawczych;

9) wysokość budynków usługowych i handlowych - nie większa niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;

10) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci w granicach 10° - 35°;

11) kolorystyka budynków współgrająca z kolorystyką dachów tych budynków,

12) dostępność komunikacyjna bezpośrednio z dróg publicznych:

- dla „U1” z drogi oznaczonej symbolem „KD1” lub z dróg oznaczonych symbolem „KD2” albo KD3a,

- dla „U2” z dróg oznaczonych symbolem „KD1” i „KD2”;

3. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „US 1”:

1) lokalizacja terenowych urządzeń sportowych- boisk do piłki nożnej i gier sportowych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (szatnie, trybuny)

2) dopuszcza się urządzenie lodowiska,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak w załączniku graficznym,

4) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - nie mniej niż 70 % ;

5) powierzchnia zabudowy do powierzchni terenu- nie więcej niż 2 %;

6) wysokość zabudowy - nie większa niż 6 m,

7) dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia 10° - 35°;

8) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej „KD3” i fragmentu drogi publicznej „KD3a” poprzez teren parkingu KS 1 oraz z drogi publicznej „KD2” poprzez teren parkingu „KS 2”;

9) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na ogólnodostępnych parkingach „KS1” i „KS 2”,

10) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić możliwość funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych; dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów przy zapewnieniu swobodnego przepływu wody;

4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZP 1”:

1) urządzenie publicznego placu zabaw dla dzieci o nawierzchni utwardzonej lub trawiastej z zestawem urządzeń do zabaw (hustawki, piaskownica, zjeżdżalnia, ławeczki itp.),

2) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej „KD2” poprzez teren parkingu „KS 2”;

5. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „Zn” (Zn1, Zn 2, Zn 3, Zn 4, Zn 5, Zn 6):

1) teren zieleni nieurządzonej,

- 2) dopuszcza się wykorzystanie naturalnego ukształtowania terenu „Zn1” pod urządzenia rekreacyjne (np. „ścieżka zdrowia z urządzeniami do ćwiczeń na wolnym powietrzu” itp.),
- 3) na terenie „Zn1” dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu [Kx 1] po śladzie istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości nie większej niż 5,0 m,
- 4) na terenie „Zn 2” należy zapewnić zjazdy indywidualne z drogi KD3 na sąsiednie działki budowlane, przylegające do tego terenu, położonych poza południową granicą planu,
- 5) dopuszcza się podział terenu „Zn 2” z przeznaczeniem wydzielonych części terenu na ich przyłączenie do działek budowlanych przylegających do tego terenu, położonych poza południową granicą planu; dopuszcza się przyłączenie terenu oznaczonego symbolem „Zn 3” do działki budowlanej przylegającej do tego terenu, położonej poza północną granicą planu.

6. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „IT 1”:

- 1) teren lokalizacji przepompowni ścieków komunalnych,
- 2) obowiązuje zabezpieczenie przepompowni przed skutkami zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$,
- 3) otoczenie przepompowni zagospodarować zielenią urządzoną,
- 4) ogrodzenie terenu przepompowni ogrodzeniem trwałym,
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej „KD 1” poprzez drogę wewnętrzną „KDW 1”,
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przepompowni ścieków.

7. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „R1”:

- zagospodarowanie rolnicze;
- na terenie położonym w zasięgu zagrożenia zalewaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ nie dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów oraz stosowania ogrodzeń.

8. Zasady zagospodarowania terenu dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolami „KD” (KD 1 , KD2 , KD3) oraz fragmentu drogi publicznej KD3a:

- 1) klasa techniczna dróg - drogi dojazdowe,
- 2) szerokość dróg pomiędzy liniami rozgraniczającymi::
 - KD 1 - 12,0 m do 17,0 m,
 - KD2 - 12,0 m,
 - KD 3 - 10,0 m,
 - KD3a - 9,0 m do 10,0 m,
- 3) szerokość jezdni - 5,0 - 6,0 m;
- 4) chodnik jedno- lub obustronny o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m każdy ;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m ;

6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z obsługą terenów objętych planem.

9. Zasady zagospodarowania ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” („KDW 1 do KDW 11”):

1) szerokość dróg KDW pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu - od 5,0 m do 15,0 m

2) jezdnia utwardzona o szerokości od 3,5 m do 5,0 m,

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów objętych planem.

10. Zasady zagospodarowania ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „Kx” („Kx 1 do Kx 5”):

1) szerokość ciągów pieszo-jezdnych pomiędzy liniami rozgraniczającymi jak w rysunku planu - od 3,5 m do 5,0 m;

11. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem „Ws” („Ws 1”)

1) rów otwarty z dopuszczeniem jego regulacji i budowy mostków;

2) dopuszcza się skanalizowanie rowu przy zapewnieniu swobodnego przepływu wody.

§ 6. Zasady budowy systemów komunikacji na terenie objętym planem: obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się poprzez wyznaczony w planie układ dróg publicznych KD1, KD2, KD3 i fragment drogi publicznej KD3a, dróg wewnętrznych KDW 1 do KDW 11 oraz ciągi pieszo-jezdne Kx1 do Kx5, powiązany z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogę gminną Nr G109871, dochodzącą do terenu objętego planem od strony południowej.

§ 7. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z wodociągów \varnothing 90 mm, \varnothing 90/110 mm, \varnothing 110 mm poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 25 mm oraz poprzez budowę wodociągów o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu energetycznego poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej; linie elektroenergetyczne budować jako podziemne (dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogarsza stanu środowiska,

3) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, do kanałów sanitarnych \varnothing 200 mm, usytuowanych w istniejących ciągach komunikacyjnych po południowej stronie planu, po zachodniej stronie planu oraz po północnej stronie planu, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 150 mm oraz poprzez budowę kanałów sanitarnych o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 200 mm,

4) odprowadzenie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu,

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i zadaszeń czystych) w sposób nie zmieniający stosunków wodnych i nie pogarszających stanu środowiska,

6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, z gazociągów \varnothing 32 mm i \varnothing 40 mm przebiegających usytuowanych po północnej stronie planu i po południowej stronie planu, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 20 mm oraz budowę gazociągów średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,

- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych źródeł z zastosowaniem rozwiązań i mediów grzewczych nie pogarszających stanu środowiska,
- 8) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Łańcut,
- 9) indywidualne rozwiązanie sposobu magazynowania i usuwania odpadów pochodzących z prowadzonej działalności usługowej i handlowej z zachowaniem wymagań obowiązujących w gminie Łańcut,
- 10) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych w planie,
- 11) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

§ 8. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 9. Ustala się 0,1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łańcut.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Roman Skomra