

**UCHWAŁA Nr XIX/137/08
RADY GMINY W CMOLASIE
z dnia 29 maja 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas uchwalonego uchwałą nr III/26/02 Rady Gminy Cmolas z dnia 27 grudnia 2002r. **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie** - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.
2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 33,55 ha, położony pomiędzy linią kolejową Nr 71 Rzeszów - Ocice i drogą krajową Nr 9, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 graficzny na mapie w skali 1:2000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
 - 2) załącznik Nr 2 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „P/U” o pow. około 27,04 ha przeznacza się pod produkcję, magazyny, składy i usługi,
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KD” o pow. około 1,86 ha przeznacza się pod fragment odcinka drogi krajowej oraz odcinek publicznej drogi dojazdowej,
 - 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KK” o pow. około 2,86 ha przeznacza pod urządzenia związane z linią kolejową,
 - 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” o pow. około 1,79 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.
2. Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej może być przesunięta w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do warunków technicznych, zwianych z realizacją urządzeń tej drogi i przebiegiem sieci infrastruktury technicznej.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami P/U i KDW mogą być przesunięte do 10,0 m w każdą stronę, pod warunkiem

- nienaruszenia ustalonych w dalszej części uchwały minimalnych szerokości dróg wewnętrznych, innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
4. Przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.
 5. Na całym terenie objętym planem
 - 1) obowiązuje:
 - a) uwzględnienie określonych przepisami odrębnymi warunków, związanych z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz budowy zakładów, stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami odrębnymi,
 - c) kolorystyka dachów budynków w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
 - d) kolorystyka ścian pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachów,
 - e) zakaz stosowania blachy falistej, trapezowej do wykończenia frontowych elewacji budynków,
 - 2) dopuszcza się przebudowę i przełożenie istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

Przepisy szczegółowe

§ 3

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „P/U”:
 - 1) poszczególne tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi mogą być w całości lub w dowolnych proporcjach przeznaczone pod działalność produkcyjną, magazyny, składy i usługi,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, dla których postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzone stosownie do przepisów Prawa ochrony środowiska, wykaże znaczące oddziaływanie na wody podziemne,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może powodować pogorszenie stanu środowiska na terenach istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) dopuszcza się również lokalizację:
 - a) budynków administracyjnych i socjalnych,
 - b) obiektów dydaktyczno-naukowych i doświadczalnych,
 - c) obiektów handlowych,
 - d) zespołów parkingów ogólnodostępnych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojazdów wewnętrznych, powiązanych z drogą KD lub drogami KDW,
 - g) urządzeń dla reklamy,
 - h) placów nawrotowych dla dróg,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem KK,
 - c) 35,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) 50,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków parterowych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - e) 70,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków wyższych niż parterowe przeznaczonych na pobyt ludzi,

- 6) przy podziale terenu na działki nowe granice wyznaczyć równoległe do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW i osi drogi krajowej, z dopuszczalnym odchyleniem do 20° , z dostępem każdej działki do drogi dojazdowej zlokalizowanej na terenie KD lub KDW bezpośrednio lub poprzez dodatkowy dojazd wewnętrzny; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50,0 m,
 - 7) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % powierzchni działki,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
 - 9) usytuowanie na każdej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dopuszcza się usytuowanie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w wydzielonych zespołach parkingów,
 - 10) zagospodarowanie zielenią urządzoną terenów pomiędzy drogą na terenie KD a linią zabudowy,
 - 11) wysokość budynków:
 - a) administracyjnych i dydaktyczno-naukowych nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) innych niż administracyjne i dydaktyczno-naukowe – nie większa niż 15,0 m,
 - 12) dachy budynków spadowe, o nachyleniu głównych połaci nie mniej niż 20° i nie więcej niż 40° ,
 - 13) zastosowanie przeszklenia co najmniej 20% każdej elewacji budynku, usytuowanej od strony drogi krajowej.
2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „KK”:
- 1) na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, związanych z przebiegającą poza wschodnią granicą planu linią kolejową oraz drogi dojazdowej,
 - 2) przy sytuowaniu obiektów budowlanych, należy zachować warunki, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania linii i budowli kolejowych.

§ 4

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,
- 4) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków powstałych w wyniku działalności gospodarczej i wód opadowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
- 6) indywidualne rozwiązanie magazynowania odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim i usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza,

- 8) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod drogi poza ich jezdniami oraz pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących sytuowania tych sieci.

§ 5

Zasady obsługi komunikacyjnej.

Powiązanie komunikacyjne terenu z drogą krajową Nr 9 ustala się poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową usytuowaną na terenie KD i skrzyżowania tej z drogą krajową Nr 9 na warunkach przepisów odrębnych dotyczących dróg oraz system dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, powiązanych z drogą dojazdową na terenie KD, przy czym:

- 1) dopuszcza się:
 - a) przesunięcie linii rozgraniczającej teren KD w kierunku terenów P/U i KDW o około 5,0 m,
 - b) usytuowanie dodatkowego pasa ruchu drogi krajowej na terenie KD,
 - c) przekształcenie dróg KDW w publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - d) przekształcenie drogi KDW 1 w publiczną drogę dojazdową,
- 2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej KDW 1 w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych KDW w liniach rozgraniczających 8,0 m,
- 4) minimalna szerokość dopuszczonych dojazdów wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu 6,0 m,
- 5) szerokość pasa terenu pod komunikację publiczną KD nie mniejsza niż 20,0 m.

§ 6

Ustala się 15 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

Przepisy końcowe

§ 7

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Cmolas.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Suk
 Stanisław Sukiennik

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIX/137/08
Rady Gminy w Cmolasie
z dnia 29 maja 2008 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania.

Realizacja zapisanych w planie Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie następować sukcesywnie w latach 2009-2012.

W Tym okresie, w corocznym budżecie gminy będą przeznaczane środki na realizację poszczególnych etapów budowy infrastruktury technicznej oraz będą składane wnioski o dofinansowanie budowy ze środków funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

SM
Stanisław Sukiennik

Uzasadnienie
do uchwały Rady Gminy Cmolas w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007
terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie stanowi realizację Nr XXXVII/302/06 Rady Gminy Cmolas z dnia 6 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planów w granicach trzech terenów w miejscowości Cmolas.

Rozwiązania planu stwarzają możliwość realizacji nowej dzielnicy służącej dla rozwoju przedsiębiorczości w gminie Cmolas, w sposób przestrzennie zorganizowany, z korzystnymi powiązaniem komunikacją drogową i kolejową z regionem i całym krajem. Teren objęty planem, o niskiej wartości bonitacyjnej gleb jest aktualnie bardzo słabo wykorzystany dla produkcji rolnej i nie rokuje takiej produkcji. Natomiast jego położenie, bezpośrednio przy szlaku drogowym i kolejowym o znaczeniu krajowym, stwarza korzystne warunki dla różnorodnej działalności gospodarczej, generującej warunki trwałego rozwoju gminy. Poprzez uchwalenie planu zostaje stworzona formalna podstawa do lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych, co pomoże w stworzeniu oferty dla skoncentrowania i rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy Cmolas.

Rozwiązania planu umożliwiają zrównoważony rozwój obszaru, zapewniają warunki ochrony środowiska i życia mieszkańców. Zostały oparte na wszechstronnej analizie materiałów, sporządzonych na potrzeby tego planu.

Plan jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) i przepisami odrębnymi, mającymi zastosowanie w planowaniu przestrzennym. Uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Był wyłożony do publicznego wglądu przez okres 21 dni w Urzędzie Gminy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o czym ogłoszono i obwieszczono w prasie i w sposób zwyczajowo przyjęty.

Do wyłożonego projektu planu i prognozy, ani podczas zorganizowanej dyskusji publicznej, nie wniesiono żadnych uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY

SEM
Stanisław Sukienik



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR XIX/137/08
RADY GMINY CMOLAS Z DNIA 29 maja 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości
rysunek planu

SKALA 1:2000

mgr. Tomasz
gn. Kubiś

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
Stanisław Sukiennik

- OZNACZENIA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - NIETRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY OD:
 - DRÓG WENIETRZNYCH
 - TERENÓW KOLEJOWYCH
 - DRÓG KRAJOWEJ, DLA BUDYNKÓW NIETRZECIĄCZALNYCH NA POBYT LUDZI
 - NIETRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW PARTEROWYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI
 - NIETRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW WYŻSZYCH NIŻ PARTEROWE, PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI
 - TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW I USŁUG
 - TEREN KOLEJOWY
 - FRAGMENT ODCINKA DRÓGI KRAJOWEJ
 - DRÓGKA WENIETRZNA
 - MIEJSCE POWIĄZANIA DRÓGI DOJAZDOWEJ Z DRÓGĄ KRAJOWĄ NR 9

mgr. Tomasz
gn. Kubiś