

**UCHWAŁA NR VI/30/15  
RADY GMINY W CMOLASIE**

z dnia 20 maja 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2014 terenu w Ostrowach  
Tuszowskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn.zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199) **uchwała się, co następuje:**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się nienaruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolos uchwalonego uchwałą Nr III/26/02 Rady Gminy w Cmolosie z dnia 27 grudnia 2001r. z późniejszymi zmianami i **uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2014 terenu w Ostrowach Tuszowskich** - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o powierzchni około 2,60 ha, położony w granicach planu oznaczonych na załączniku Nr 1 – rysunku planu.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1 - graficzny na mapie w skali 1:1000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń planu.

§ 2. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 3. 1. Na całym terenie objętym planem:

1) obowiązuje:

a) uwzględnienie warunków związanych z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi tych urządzeń i sieci;

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:

- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
- mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie może powodować pogorszenie stanu środowiska na terenach położonych poza granicami planu;

2) dopuszcza się przebudowę i przełożenie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także lokalizację nowych urządzeń, w tym stacji transformatorowej i przepompowni ścieków oraz sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi, dotyczącymi sytuowania obiektów budowlanych.

3) Przez przepisy odrębne, o których mowa w uchwale, należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

**Przepisy szczegółowe**

§ 4. 1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „MN” :

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) obiektów dla działalności gospodarczej na działkach o powierzchni powyżej 0,10 ha,
- b) obiektów małej architektury,

- c) dojazdów wewnętrznych, powiązanych z drogami KDW,
- 3) podział na działki budowlane zgodnie z liniami podziału wewnętrznego, z dopuszczeniem:
- a) wydzielenia przy drodze KDW1 nie więcej niż 2 działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej optymalne rozwiązania techniczno-technologiczne funkcjonowania tych obiektów,
  - b) połączenia dwóch sąsiadujących działek zabudowy mieszkaniowej w jedną,
  - c) podział działek o powierzchni większej niż 0,10 ha, na dwie działki nie mniejsze niż 0,05 ha, z zapewnieniem dojazdu wewnętrznego do drogi KDW;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna, nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0,3 do 0,5;
- 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większa niż dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu;
- 9) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 10) przebieg najdłuższych kalenic dachów równoległe lub prostopadłe do kierunku kalenic dachów oznaczonego na rysunku planu;
- 11) posadowienie budynków w dostosowaniu do warunków geotechnicznych gruntów;
- 12) wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każdej działce - oprócz miejsca w garażu oraz na działkach z obiektami działalności gospodarczej dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 13) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Zasady rozbudowy systemu komunikacji: Obsługa komunikacyjna terenu systemem dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, powiązanych z drogą powiatową Nr 1162 R, przebiegającą przez wieś Ostrowy Tuszowskie, przy czym:

- 1) szerokość pasa terenu oznaczonego symbolem KDW 1 zmienna od 5 do 7 m - jako poszerzenie drogi istniejącej, przebiegającej przy południowej granicy planu,
- 2) szerokość dróg KDW2 do KDW5 - 6 m w liniach rozgraniczających, zakończonych placami nawrotowymi jak na rysunku planu.

#### § 5. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę z istniejących sieci, poprzez ich rozbudowę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych indywidualnie do kanalizacji;
- 3) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) indywidualne rozwiązanie ujęcia, oczyszczania i odprowadzenia ścieków powstałych w wyniku działalności usługowej i wód opadowych, w sposób nie powodujący wprowadzania substancji zanieczyszczających do wód i gruntu w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń - określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 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 oraz terenom sąsiednim i usuwanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza;

8) przebieg sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod drogi poza ich jezdniami oraz pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy;

9) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach MN, przy drodze KDW1.

§ 6. Ustala się 1 % 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 Cmolos.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Cmolosie



**Stanisław Sukiennik**

MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1: 1000  
Arkusze: 7.13.126.24.4  
Lataj powstaje: 2015, aktualizacja: 19.05.2015  
Jednostka: 82001, 2 Czysta  
Czystki: 0004, Główny: 10000000  
N. jst.: 0000000000, 11007.2015  
Mapa obrotowa w skali 1:1000, z dnia 20.05.2015  
Wzrost: 1000000000, 11007.2015  
Wzrost: 1000000000, 11007.2015

RYSUNEK PLANU

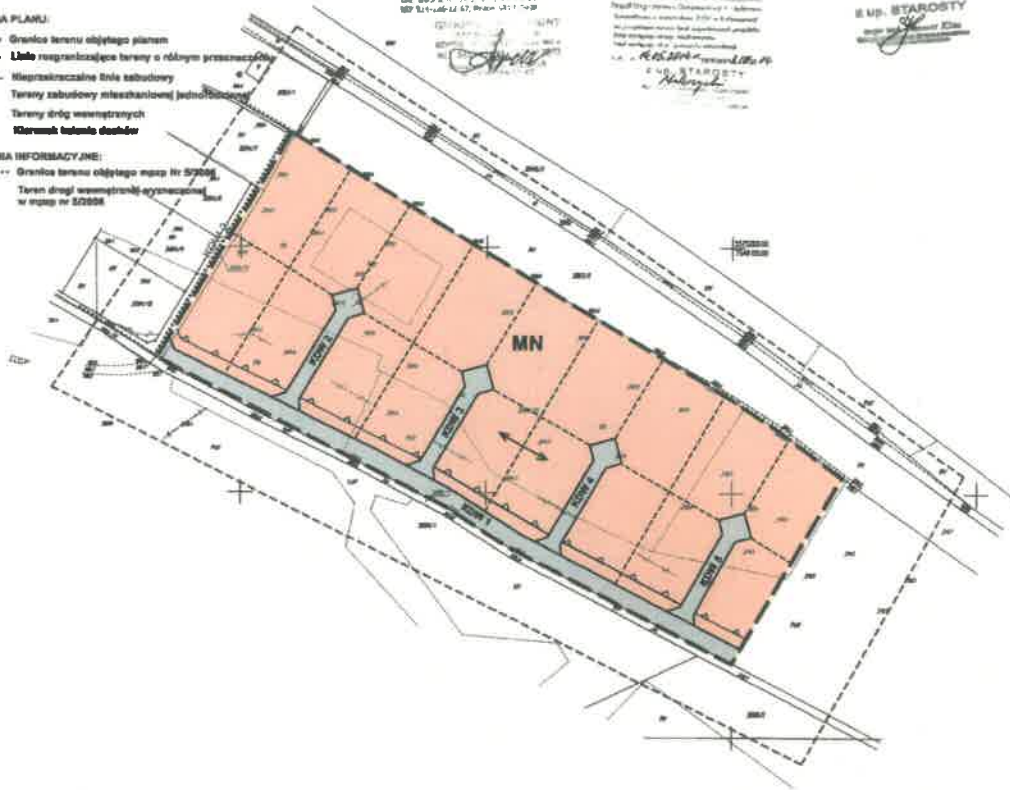
Skala 1:1000

OZNACZENIA PLANU:

- Granica terenu objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- △ Nieprzeznaczone tło zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- ←→ Kierunek tożsamości dróg

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ..... Granica terenu objętego mapą nr 52958
- KDW 2 Teren drogi wewnętrznej wyznaczonej w mapie nr 52958



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Stanisław Sukiennik*  
Stanisław Sukiennik

**UZASADNIENIE UCHWAŁY**  
**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO NR 2/2014 TERENU W OSTROWACH TUSZOWSKICH**

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Cmolasie stanowi realizację uchwały Nr XXXVIII/265/13 Rady Gminy Cmolas z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania tego planu.

Głównym celem opracowania planu jest konieczność przygotowania terenu pod osiedle budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w Ostrowach Tuszowskich. Przeznaczenie pod taką zabudowę terenu objętego planem ma na celu odejście od obudowywania budynkami mieszkalnymi ponadlokalnych dróg publicznych przebiegających przez Ostrowy Tuszowskie i skierowanie nowej zabudowy na teren przestrzennie zorganizowanego osiedla mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn.zm.) sprawy ładu przestrzennego należą do zadań własnych gminy, a zgodnie z art. 18 ust 2 pkt. 5 tej ustawy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy. Podstawą do sporządzenia i uchwalenia planu jest także art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199).

Teren o pow. około 2,6 ha obejmowany planem nr 2/2014 położony jest w zachodniej części miejscowości Ostrowy Tuszowskie, po wschodniej stronie odcinka drogi powiatowej Nr 1162 R relacji Mielec - Rzochów - Przyłek - Ostrowy Tuszowskie, w bliskim sąsiedztwie kościoła parafialnego. Od strony zachodniej graniczy z realizowanym osiedlem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, od północy graniczy z terenami rolnymi uprawnymi, od południa z terenem leśnym.

Teren stanowią grunty rolne nieużytkowane, w znacznej części zakrzaczone, przecięte linią elektroenergetyczną średniego napięcia i linią teletechniczną.

Wzdłuż południowej granicy terenu przebiega droga wewnętrzna, nieutwardzona, mająca powiązanie z drogą publiczną powiatową, przebiegającą przez wieś Ostrowy Tuszowskie. Droga ta nie spełnia jednak parametrów drogi mogącej obsługiwać osiedle mieszkaniowe.

W planie wyznaczono 18 działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszczono tam także lokalizację obiektów dla działalności gospodarczej. Mogą to być obiekty dla obsługi ruchu turystycznego, gdyż atrakcyjność rejonu będzie taki ruch generować a także obiekty handlu i usług, gdyż powstanie nowego osiedla będzie niewątpliwie tworzyć taką potrzebę.

Obsługę komunikacyjną osiedla ustalono z drogi powiatowej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, pod poszerzenie której wyznaczono pas terenu, zapewniający jej szerokość 10 m w liniach rozgraniczających. Od drogi tej zaprojektowano krótkie dojazdy wewnętrzne, "sięgacze",



obsługujące działki, położone w drugiej linii od drogi wewnętrznej powiązanej z drogą powiatową. Jedna działka, położona skarnie w północnej części terenu będzie obsługiwana poprzez sięgacz wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2006 uchwalonym uchwałą Nr IX/59/07 Rady Gminy w Cmolasie z dnia 26 lipca 2007r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego Nr 71 z dnia 24 sierpnia 2007 r., poz. 1680.

Wzdłuż drogi wewnętrznej łączącej się z drogą powiatową wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. Linię zabudowy nie wyznaczano wzdłuż sięgaczy, gdyż ich linie rozgraniczające są jednocześnie granicami działek budowlanych i usytuowanie budynków jest regulowane warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, określonymi przepisami powszechnie obowiązującymi.

Odstąpiono od ustalania obowiązującej linii zabudowy, gdyż utrzymanie takiej linii komplikowałoby znacznie możliwość sytuowania budynków, ograniczoną istniejącymi liniami elektroenergetycznymi i warunkami geotechnicznymi gruntów.

Dla kształtowania ładu przestrzennego, oprócz wskazanych zasad kształtowania działek budowlanych i nieprzekraczalnej linii zabudowy, określono graniczne wskaźniki intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię biologiczną i maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, wysokość budynków i kształt dachów oraz kierunek przebiegu najdłuższych kalenic dachów. Zasady te powinny wpisać projektowaną zabudowę w krajobraz Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego położony jest teren objęty planem.

Ze względu na to, że teren objęty planem znajduje się poza zasięgiem głównych sieci infrastruktury technicznej i poza granicami aglomeracji Cmolas ustalono indywidualne systemy wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dlatego nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o zasadach ich finansowania.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren opracowania planu położony w strefie III aktywizacji gospodarczej, w obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN) Dla strefy III obowiązują następujące zapisy studium:

### **Strefa III - „Aktywizacji gospodarczej”**

Obejmuje tereny zamieszkania oraz usług administracyjnych, publicznych, infrastruktury wraz z otaczającymi terenami rolnymi i zadrzewieniami.

W tej strefie będą realizowane następujące zadania polityki przestrzennej:

- tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej i usług,
- tworzenie warunków do rozbudowy i modernizacji istniejących układów osadniczych, ze szczególnym

- uwzględnieniem potrzeb lokalnej gospodarki,
- tworzenie dobrego wizerunku gminy poprzez dbałość o wysoki standard zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej,
- efektywne wykorzystanie infrastruktury technicznej o znaczeniu regionalnym dla rozwoju gminy,
- ochrona zasobów wód powierzchniowych,
- ochrona wartości środowiska przyrodniczego,
- lokalizacja nowej zabudowy w sposób umożliwiający budowę dróg serwisowych.

W obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej MN wskazano:

- lokalizowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na działkach nie mniejszych niż 0,05 ha,
- nie dopuszczanie budynków o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje,
- intensywność zabudowy nie większą niż 0,5,
- powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 50%,
- wyznaczenie miejsca parkingowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każdej działce,
- wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- rozbudowę układu komunikacyjnego, zapewniającego dostęp do każdej działki budowlanej.

Ponadto dla obszaru tego określono zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania planu są więc zgodne z polityką przestrzenną Gminy Cmolas, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Stanisław Sukiennik