

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY FRYSZTAK
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Frysztak, uchwalonego uchwałą Nr XIII/108/99 Rady Gminy we Frysztaku z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.

Rada Gminy Frysztak, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak dla terenu o powierzchni około 3,37 ha położonego w miejscowości Twierdza, pomiędzy rzeką Wisłok i linią kolejową nr 106 Rzeszów Główny - Jasło, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
 - 2) załącznik Nr 2 - dane przestrzenne aktu.

§2

W granicach planu wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem: **1.UP** – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

ROZDZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§3

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się:
 - 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
 - 2) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o łącznej szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
 - 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak
- projekt do wyłożenia

- 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) położenie w granicach GZWP nr 432 „Dolina Rzeki Wisłok”, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) położenie w Otulinie Czarnorzecko – Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 4) położenie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 106 Rzeszów Główny - Jasło, poprzez lokalizację budynków, budowli oraz zagospodarowania zielenią z uwzględnieniem przepisów ustawy o transporcie kolejowym;
- 5) położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 tj. Wisłok Środkowy z Dopływami, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§4

Na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska tj.:
 - a) dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała negatywne oddziaływanie na środowiska;
 - b) instalacji do produkcji mas bitumicznych, instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest, instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych, w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację;
- 3) z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§5

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§6

1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę,
 - b) ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu lub na terenie objętym planem,
 - c) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub hydrotermalną - zlokalizowanych na terenie objętym planem o mocy nie przekraczającej 100kW;
 - 2) zaopatrzenie w wodę poprzez włączenie do istniejących sieci lub rozbudowę, budowę nowych sieci wodociągowych o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny objętego planem;
 - 3) zaopatrzenie w gaz poprzez włączenie do istniejących sieci lub rozbudowę, budowę nowych o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny objętego planem;

- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami oraz z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych i komunalnych poprzez włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub rozbudowę, budowę nowych sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków w Pułankach;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych poprzez gromadzenie w szczelnych zbiornikach na własnej działce i usuwanie przez specjalistyczne podmioty;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
 - b) z parkingów i powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
 - poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu;
 - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: zbiorników retencyjnych, wód i gruntów;
- 8) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 9) ogrzewanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska.

§7

1. Teren oznaczony symbolem **1.UP** o pow. około 3,37 ha, przeznaczony pod lokalizację zabudowy **usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. W granicach terenu dopuszcza się **lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym:
 - 1) urządzenia fotowoltaiczne do produkcji energii elektrycznej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic działki budowlanej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie objętym planem poprzez odpowiednie systemy redukcyjne i przesyłowe,
 - b) do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia zlokalizowanej na terenie objętym planem lub poza jego granicami, poprzez ich przebudowę, rozbudowę lub budowę poprzez odpowiednie systemy redukcyjne i przesyłowe.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących części budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy w obecnej formie z zakazem rozbudowy i nadbudowy poza liniami zabudowy;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dowolnych proporcjach dla realizacji funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,004 i nie większy niż 1;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie dojścia i dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 6m do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej.
4. **Zasady podziału na działki budowlane:**
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 ha;
 - 2) linie podziału na działki budowlane: prostopadle i równoległe do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7⁰.
5. **Cechy zabudowy budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej:**
- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy, oparty na łuku;
 - 3) nachylenie połaci do 40⁰;
 - 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równoległe lub prostopadle do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7⁰.
6. **Cechy zabudowy dla wiat i budynków garażowych:**
- 1) wysokość zabudowy do 14 m;
 - 2) dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy, oparty na łuku;
 - 3) nachylenie połaci do 40⁰;
 - 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równoległe lub prostopadle do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7⁰.
7. **Obiekty budowlane (z wyłączeniem budynków) i urządzenia techniczne** związane z podstawowym przeznaczeniem terenu o wysokości nie większej niż 20 m, lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii granic planu.
8. **Stanowiska postojowe** w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub/i części budynków produkcyjnych pełniących funkcję usługową, administracyjną lub socjalną.
9. **Dostępność komunikacyjna** do drogi gminnej nr 112175R bezpośrednio lub pośrednio poprzez:
- 1) dojścia i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu;
 - 2) drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ew. 275/4 położoną wzdłuż po południowo-zachodniej granicy planu.

§9

Ustala się 0,1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§10

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Frysztak.

§11

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

Przewodniczący

Rady Gminy Frysztak