

**UCHWAŁA NR XXV/201/2021
RADA GMINY PRZEWORSK**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BUDOWNICTWO
MIESZKANIOWE II” w Rozborzu, Gmina Przeworsk (Etap 1)**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz.713 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE II” w Rozborzu, Gmina Przeworsk (Etap 1) nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przeworsk, Województwo Podkarpackie (zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Przeworsku Nr XX/64/99 z dnia 10 listopada 1999r., z późn. zm.), Rada Gminy Przeworsk uchwała, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE II” w Rozborzu, Gmina Przeworsk (Etap 1) zwany dalej planem, obejmuje obszar opowierzchni ok. 29 ha, w obrębie geodezyjnym Rozbórz.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna o promieniu 5 m dla zlikwidowanego odwiertu poszukiwawczego o nazwie „Rozbórz-4”;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowi oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – stanowisko archeologiczne nr 33/AZP102-81/101.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN ÷ 15MN;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu: 1KDD;
- 3) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW ÷ 18KDW.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6m od przylegających dróg, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla stanowiska archeologicznego nr 33/AZP102-81/101, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dla terenu 1KDD dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o wysokości do 3m.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego lub obiektu budowlanego;
- 3) obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 1, wynosi więcej niż 10.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia § 8 uchwały.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi od 30° do 160°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust.1 nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę ochronną o promieniu 5 m dla zlikwidowanego odwiertu poszukiwawczego o nazwie „Rozbórz-4”, dla której obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi publicznej oraz z dróg wewnętrznych,

- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną oraz drogi wewnętrzne: 2KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu lub jest związana zużytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg, o których mowa w pkt 1 lit. b,
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
 - dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przeciwpożarowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
- d) w zakresie odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych:
- odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm oraz tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - dopuszczenie realizacji indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany na podstawie lokalnych przepisów;
- e) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub z indywidualnych systemów grzewczych,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia lub indywidualnych źródeł energii,
- h) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: MN;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów: 1MN ÷ 15MN, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12 m oraz do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 10 m oraz do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 2) dachy budynków dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenów: 1MN, 2MN z przyległych dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW;
- 2) dla terenu 3MN z przyległych dróg wewnętrznych: 2KDW, 3KDW, 5KDW;
- 3) dla terenu 4MN z przyległych dróg wewnętrznych: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 4) dla terenu 5MN z przyległych dróg wewnętrznych: 2KDW, 4KDW, 5KDW;
- 5) dla terenu 6MN z przyległych dróg wewnętrznych: 5KDW, 6KDW;
- 6) dla terenu 7MN z przyległych dróg wewnętrznych: 5KDW, 6KDW, 7KDW;
- 7) dla terenu 8MN z przyległych dróg wewnętrznych: 5KDW, 7KDW, 8KDW;
- 8) dla terenu 9MN z przyległych dróg wewnętrznych: 8KDW, 9KDW;
- 9) dla terenu 10MN z przyległych dróg wewnętrznych: 9KDW, 10KDW, 11KDW;
- 10) dla terenu 11MN z przyległych dróg wewnętrznych: 9KDW, 10KDW, 12KDW;
- 11) dla terenu 12MN z przyległych dróg wewnętrznych: 10KDW, 11KDW, 12KDW;
- 12) dla terenu 13MN z przyległych dróg wewnętrznych: 12KDW, 13KDW;
- 13) dla terenu 14MN z przyległych dróg wewnętrznych: 13KDW, 14KDW, 15KDW;
- 14) dla terenu 15MN z przyległych dróg wewnętrznych: 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW;

4. Ustala się powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 800 m² dla terenu 15MN;
- 2) 900 m² dla terenu 5MN;
- 3) 1000 m² dla terenów: 1MN ÷ 4MN, 6MN ÷ 10MN, 12MN ÷ 14MN.

§ 17. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Dopuszczenie lokalizacji zieleni, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenów: 1KDW ÷ 18KDW ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Dopuszczenie lokalizacji zieleni, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów i infrastruktury technicznej.

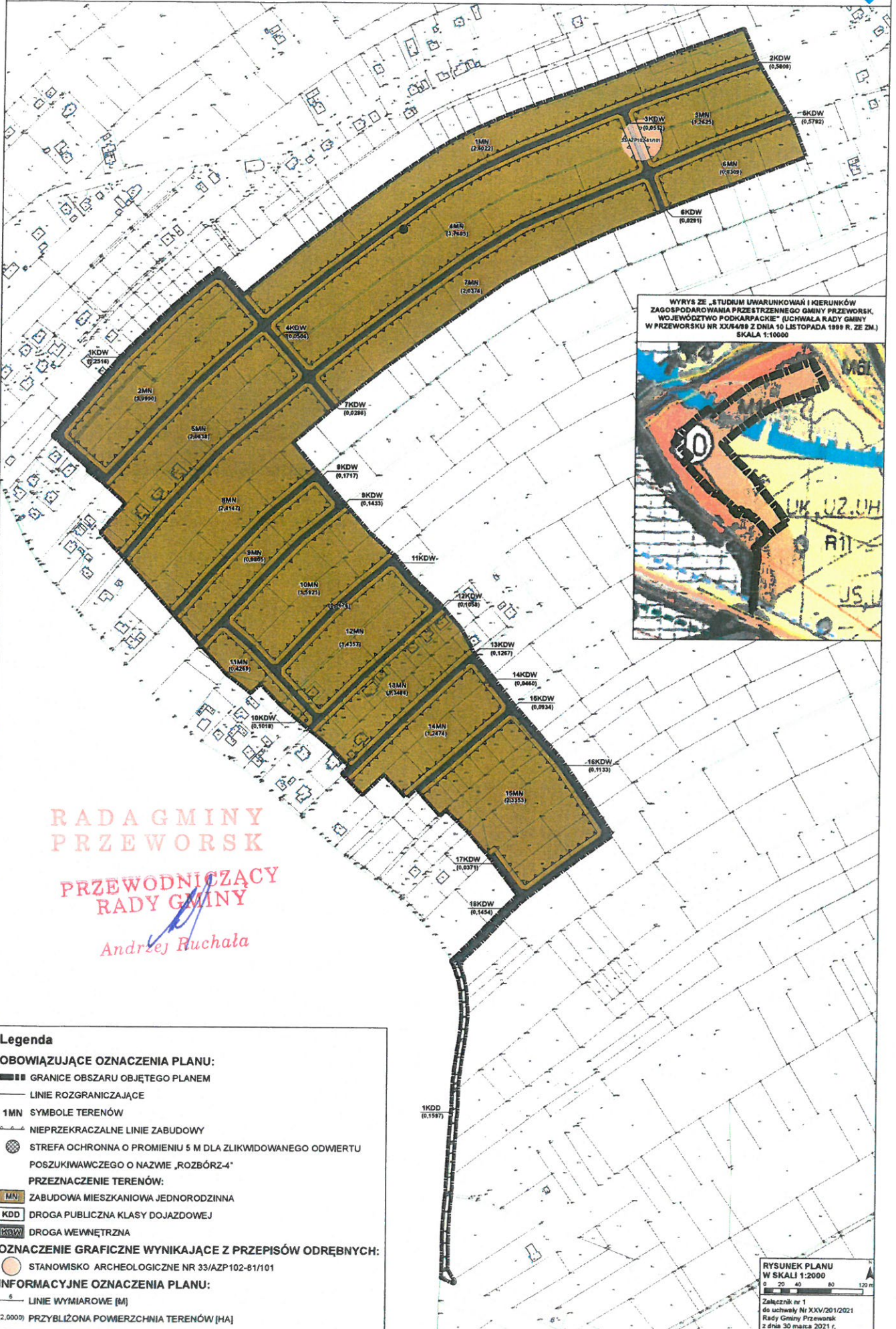
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworsk.

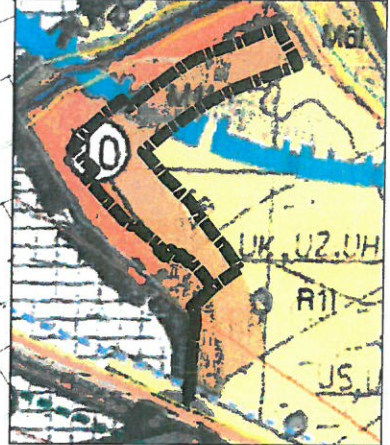
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Huchala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE II" W ROZBÓRZU, GMINA PRZEWORSK (ETAP 1)



WYRYS ZE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZEWORSK,
WOJEWÓDZTWO PODKARPACKE” (UCHWAŁA RADY GMINY
W PRZEWORSKU NR XX/6498 Z DNIA 10 LISTOPADA 1999 R. ZE ZM.)
SKALA 1:10000



RADA GMINY
PRZEWORSK
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Ruchała

- Legenda**
- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - 1MN SYMBOLE TERENÓW
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - STREFA OCHRONNA O PROMIENIU 5 M DLA ZLIKWIDOWANEGO ODWIERTU POSZUKIWAWCZEGO O NAZWIE „ROZBÓRZ-4”
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW DROGA WEWNĘTRZNA
 - OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 33/AZP102-81/101
 - INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:
 - LINIE WYMIAROWE [M]
 - (2,0000) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENÓW [HA]

RYSunEK PLANU
W SKALI 1:2000
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXV/201/2021
Rady Gminy Przeworsk
z dnia 30 marca 2021 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/201/2021

Rada Gminy Przeworsk

z dnia 30 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 z późn. zm.) Rada Gminy Przeworsk postanawia nie uwzględnić w całości uwagi z dnia 18.02.2021r. dotyczącej:

- 1) likwidacji drogi wewnętrznej 1KDW projektowanej na działkach należących do Wnioskodawców (działki nr 103 i 104) oraz drogi wewnętrznej 4KDW projektowanej na działkach, które nie należą do Wnioskodawców;
- 2) zmniejszenia powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu 2MN z 1000 m² na 800 m².

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi w zakresie likwidacji drogi wewnętrznej i pozostawiono projekt planu bez zmian. Należy podkreślić, że obszar planu miejscowego o powierzchni ok. 29 ha obejmuje wiele działek, które w zdecydowanej większości stanowią grunty rolne bez prawa do zabudowy, i które nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Projekt zakłada możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie projektuje układ komunikacyjny w formie dróg wewnętrznych, który zapewnia obsługę komunikacyjną całego obszaru objętego planem oraz jego powiązanie z otoczeniem. W takim kształcie projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany, a następnie uzyskana została zgoda Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny MN), drogi wewnętrzne (tereny KDW) i drogę publiczną (teren 1KDD). Projektowany układ komunikacyjny został wytyczony przy uwzględnieniu wielu uwarunkowań, w szczególności wynikających z położenia obszaru, jego powiązań z sąsiednimi terenami zarówno zabudowanymi, jak i gruntami użytkowymi rolniczo. Pod uwagę brane były również istniejące i zakładane podziały geodezyjne. Droga 1KDW zapewnia obsługę komunikacyjną dla całego terenu 2MN i wraz z pozostałymi drogami wewnętrznymi, w tym drogą 4KDW, tworzy spójny system, dając możliwość powiązania komunikacyjnego obszaru planu miejscowego z jego otoczeniem, zabezpieczając jednocześnie dojazdy do przyległych gruntów rolnych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmniejszenia powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej i pozostawiono projekt planu bez zmian. Projekt planu zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej i przeznaczenie ok. 26 ha pod tereny MN. W trakcie sporządzania projektu planu dokładnie analizowano przebieg dróg wewnętrznych oraz możliwości podziałów na działki budowlane. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy uzupełnione o minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych mają na celu umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze, który jest charakterystyczny dla obszarów wiejskich. Dla niemal wszystkich terenów MN ustalona została powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m². Wyjątek stanowią jedynie dwa tereny, dla których (ze względu na istniejące podziały i projektowane drogi wewnętrzne) konieczne było przyjęcie mniejszych wartości, aby umożliwić racjonalne podziały działek (np. podziału dwóch działek o powierzchni ok. 1700 m² w granicach terenu 15MN, czy też wydzielenie działki o powierzchni ok. 970 m² w granicach terenu 5MN, która powstała w wyniku przebiegu projektowanych dróg 4KDW i 5KDW).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Ruchała

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/201/2021

Rada Gminy Przeworsk

z dnia 30 marca 2021 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 z późn. zm.) Rada Gminy Przeworsk określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego;
- 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Ruchała

**RADA GMINY
PRZEWORSK**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/201/2021
Rada Gminy Przeworsk
z dnia 30 marca 2021r.
Załącznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Budownictwo mieszkaniowe II” w Rozborzu Gmina Przeworsk (ETAP I)

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Ruchała