

**UCHWAŁA Nr...../...../2022**  
**RADY GMINY CZARNA**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., ze zm.

**Rada Gminy Czarna**  
**uchwala, co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo - produkcyjnych w miejscowości Dąbrówka, Gmina Czarna, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,48 ha w miejscowości Dąbrówka, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 877, określony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, zgodnie z którą jest to część powierzchni netto, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku;

§ 4. W granicach planu wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem: U/P – zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny, o powierzchni ok. 1,48 ha;

§ 5. W granicach planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zabudowy przemysłowej w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - b) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
  - c) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
- 3) w granicy planu dopuszcza się niwelację terenu;
- 4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji studni i urządzeń do czerpania wody.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej poza obszarem planu, poprzez rozbudowę o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  90 mm,
  - b) z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
  - a) do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego na obszarze planu,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm oraz kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  63 mm,
  - c) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenie U/P;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej (po podczyszczeniu do odbiornika) poprzez budowę kanałów deszczowych, o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200mm,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z budynków oraz terenów utwardzonych w granicach działki własnej lub działek poprzez odprowadzenie ich na teren nieutwardzony lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych oraz do rowów;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym:
  - a) z istniejącego gazociągu zlokalizowanego w obszarze planu,
  - b) z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza obszarem planu,

- c) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm,
  - d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan-butan, butle gazowe);
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z układu sieci średniego napięcia (15 kV), poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia,
  - b) linie elektroenergetyczne przewodowe należy budować jako podziemne,
  - c) stacje transformatorowe należy lokalizować wg potrzeb na terenie U/P,
  - d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
- 8) obsługa w zakresie telekomunikacji:
- a) w oparciu o istniejącą sieć teletechniczną usytuowaną na obszarze planu i poza obszarem, poprzez jej rozbudowę,
  - b) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,
  - c) dopuszcza się sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń im towarzyszących;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, linii elektroenergetycznych, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń;
  - 3) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do planowanego zagospodarowania;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, w sposób nie wykluczający możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
  - 5) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów do produkcji odnawialnych źródeł energii oraz lokalizację systemów fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów.

**§ 7. 1.** Gromadzenie odpadów komunalnych – w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

**§ 8.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, o powierzchni ok. 1,48 ha, pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny - 10%.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/P - o powierzchni ok. 1,48 ha, przeznaczona się pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren należy traktować jako jedną działkę budowlaną;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2- 1,5 dla działki budowlanej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i pylonów reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, ścieżek rowerowych i spacerowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów:

- 1) wysokość budynków usługowych do 25 m;
- 2) wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 15 m;
- 3) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachami płaskimi z możliwością zastosowania atyki;
- 4) dopuszcza się kształtowanie przekryć obiektów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne;
- 5) na dachach budynków dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach oraz podziemne garaże.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej wojewódzkiej nr 877 – poza granicami planu;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych dla usług, produkcji, składów i magazynów – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów funkcji, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej tych funkcji:
  - a) zabudowa usługowa – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny 1 miejsce na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni.

## III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 10. Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

**§ 11.** W uchwale Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11 września 2003 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179, poz. 2943 z dnia 18 grudnia 2003 r. z późniejszymi zmianami:

- 1) § 1 otrzymuje brzmienie: „Uchwała się MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH W MIEJSCOWOŚCI DĄBRÓWKI GMINA CZARNA o powierzchni 4,1 ha, stanowiący (...)”;
- 2) skreśla się § 5 ust. 2 i 3;
- 3) § 5 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 02.KD”;
- 4) skreśla się § 8;
- 5) skreśla się § 9;
- 6) § 14 otrzymuje brzmienie: „Dla terenu komunikacji, o powierzchni około 0,07 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.KD”;
- 7) § 17 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „15% dla terenu 4.KS.”

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

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

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr ....../.../2022**  
**Rady Gminy Czarna**  
**z dnia ..... 2022 r.**

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówki, Gmina Czarna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
  - a) środki Unii Europejskiej,
  - b) kredyt bankowy,
  - c) emisja obligacji komunalnych,
  - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.