

Uchwała Nr.....

Rady Gminy Bojanów

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach
Przyszów, Stany i Gwoździec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XVIII/126/2020 Rady Gminy Bojanów z dnia 08 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Przyszów, Stany i Gwoździec, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojanów uchwalonego uchwałą Nr VI/50/2003 Rady Gminy Bojanów z dnia 9 lipca 2003 roku, z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Bojanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Przyszów, Stany i Gwoździec, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni 8,57 ha, obejmujące wybrane tereny położone w obrębach: Przyszów, Stany i Gwoździec, których granice przedstawiono na załącznikach nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 stanowiące rysunek planu w skali 1:1000, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 8 – 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;

4) załącznik nr 9 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku

w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, zadaszeń, schodów i pochylni wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, obejmujące w szczególności: handel detaliczny, gastronomię, biura, kancelarie, pracownie artystyczne, usługi poczty i telekomunikacji, usługi hotelarskie, pensjonaty, domy opieki i rzemiosło.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 5) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
 - 6) pas techniczny linii elektroenergetycznej.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU1, MNU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) IT – teren infrastruktury technicznej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenach MN1, MN4 i MN6 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 18 m,
 - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu oraz szkła pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór, strzechy i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§ 7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Bojanów.

§ 8. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB180005 Puszcza Sandomierska, dla którego należy uwzględnić ustalenia określone niniejszą uchwałą.

§ 9. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolem: MN1, MN2, KDD1 w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów”, natomiast część terenu oznaczonego symbolem MN11 znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 426 „Dolina kopalna Kolbuszowa”, dla wymienionych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych należy uwzględnić ustalenia określone niniejszą uchwałą.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się pas techniczny, od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 11 m, po 5,5 m w obie strony od osi linii;
- 2) w pasie technicznym o którym mowa w pkt. 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) wskazuje się granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek – 700 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki – 18 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 30°.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6;
- 2) połączenie obszaru planu z gminnym i ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi gminne oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, drogi gminne ul. Wiśniowa, ul. Staw, ul. Szlachecka, ul. Królewska, znajdujące się poza obszarem planu przy granicy obszarów planu położonych w obrębie Przyszów, droga gminna znajdująca się poza obszarem planu przy granicy obszaru planu położonego w Gwoźdźcu oraz droga wojewódzka nr 872 znajdująca się poza obszarem planu przy granicy obszaru planu położonego w Stanach;
- 3) w przypadku gdy działki budowlane nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 6 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w pozostałych terenach, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu lub z ujęć indywidualnych;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

- 2) rozwój systemu kanalizacji sanitarnej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 3) do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu lub do zbiorników wodnych;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące lub projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1 – o powierzchni 0,30 ha, MN2 – o powierzchni 0,22 ha, MN3 – o powierzchni 0,31 ha, MN4 – o powierzchni 0,11 ha, MN5 – o powierzchni 0,20 ha, MN6 – o powierzchni 0,91 ha, MN7 – o powierzchni 0,36 ha, MN8 – o powierzchni 1,17 ha, MN9 – o powierzchni 1,20 ha, MN10 – o powierzchni 1,00 ha, MN11 – o powierzchni 0,78 ha, MN12 – o powierzchni 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) budynki mieszkalne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dojścia, dojazdy niewyznaczone, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 40 stopni, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu MN1 z położonej poza granicą opracowania planu drogi gminnej (ul. Wiśniowa), którą stanowi działka ewidencyjna nr 423, poprzez działkę ewidencyjną nr 1478/4, znajdującą się poza granicą opracowania planu, przylegającą do wschodniej granicy terenu MN1,
 - b) terenu MN2 z drogi oznaczonej symbolem KDD1, stanowiącej poszerzenie, położonej przy zachodniej granicy tego fragmentu opracowania planu, drogi gminnej (ul. Staw), którą stanowi działka ewidencyjna nr 2148/2,
 - c) terenu MN3 z położonej poza granicą opracowania planu drogi gminnej (ul. Szlachecka), którą stanowi działka ewidencyjna nr 1132/3, przylegającą do południowo-wschodniej granicy terenu MN3,
 - d) terenu MN4 z położonej poza granicą opracowania planu drogi gminnej (ul. Królewska), którą stanowi działka ewidencyjna nr 2278, przylegająca do zachodniej granicy terenu MN4 oraz z drogi położonej poza granicą opracowania planu, przylegającej do północnej granicy terenu MN4, którą stanowi działka ewidencyjna nr 2235,
 - e) terenu MN5 z położonej poza granicą opracowania planu drogi gminnej (ul. Królewska), którą stanowi działka ewidencyjna nr 2278, przylegająca do wschodniej granicy terenu MN5,
 - f) terenu MN6 z drogi oznaczonej symbolem KDD3,
 - g) terenu MN7 z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - h) terenu MN8 z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD4 i KDD5,
 - i) terenu MN9 z dróg oznaczonych symbolami KDD4 i KDD5,
 - j) terenu MN10 z dróg oznaczonych symbolem KDD4 i KDD6,
 - k) terenów MN11 i MN12 z drogi oznaczonej symbolem KDD4;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 – o powierzchni 0,18 ha, MNU2 – o powierzchni 0,67 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) budynki mieszkalne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem dojścia, dojazdy niewyznaczone, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 4) maksymalna powierzchnia całkowita budynku usługowego – 400 m²;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,

- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 40 stopni, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu MNU1 z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) terenu MNU2 z dróg oznaczonych symbolem KDL, KDD4 i KDD6;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§16. Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT – o powierzchni 0,003 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - kanalizacja;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem KDD6;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni 0,17 ha,:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDD1 – o powierzchni 0,02 ha, KDD2 – o powierzchni 0,001 ha, KDD3 – o powierzchni 0,10 ha, KDD4 – o powierzchni 0,61 ha, KDD5 – o powierzchni 0,16 ha, KDD6 – o powierzchni 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD1 - od 3,3 m do 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi KDD2 – do 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi KDD3 – do 9,6 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dróg KDD4, KDD5 i KDD6 – 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Bojanów