



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 stycznia 2018 r.

Poz. 20

UCHWAŁA NR XXVII/215/2017 RADY GMINY BOJANÓW

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stany Dolina Zdrowia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bojanów, uchwalonego uchwałą Nr VI/50/2003 Rady Gminy Bojanów z dnia 9 lipca 2003 r. z późn. zm., Rada Gminy Bojanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stany Dolina Zdrowia zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,1 ha, położony jest w kierunku północno – wschodnim od centrum miejscowości po zachodniej stronie rzeki Łęg.

3. 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 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym odpowiadającym funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi:

1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni około 13,9 ha;

2) teren zieleni – oznaczony na rysunku planu symbolem 1Z o powierzchni około 5,4 ha;

3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW o powierzchni około 0,8 ha;

§ 2. 1. Ilekcć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bojanów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz innych detali wystroju architektonicznego związanych z budynkami;

3) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2) tereny, których istniejące użytkowanie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;

3) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;

4) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1KDW dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie

§ 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;

2) wszystkim budynkom usługowym i budynkom zamieszkania zbiorowego należy zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną a powierzchniom szczelnym wskazanym w przepisach odrębnych w kanalizację deszczową indywidualną lub gminną;

3) obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) nakazuje się:

a) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,

b) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,

c) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań.

5) zakazuje się

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 OSO „Puszcza Sandomierska” o kodzie PLB180005, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 wynika, że przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na ten obszar lub stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000,

b) realizacji ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić barierę ekologiczną na terenie oznaczonym symbolem 1Z, pełniącym funkcję korytarza ekologicznego.

§ 5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej poza obszarem objętym planem, po jej rozbudowie rurociągami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 110 mm;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną (średnich i niskich napięć) przebiegającą poza obszarem objętym planem poprzez rozbudowę sieci wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;

3) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej średnioprężnej przebiegającej poza obszarem objętym planem po jej rozbudowie rurociągami o przekroju min. $\varnothing$ 40 mm;

4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych w sposób nie zagrażający środowisku na zasadach obowiązujących w Gminie Bojanów;

5) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez projektowane przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej rurociągami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 200 mm;

6) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – powierzchniowo po własnym terenie, docelowo do kanalizacji deszczowej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych wskazanych w przepisach odrębnych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

8) odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenu oznaczonego symbolem 1U poprzez projektowane przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tylko w przypadku, gdy spełniają parametry ścieków bytowych, w przeciwnym wypadku przed odprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia w urządzeniach lokalnych. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników z wywozem beczkowitzem do oczyszczalni ścieków. Zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi, rowów, kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do wód podziemnych, stojących i płynących;

9) zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz odnawialne źródła energii);

10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne zlokalizowane poza granicą objętą planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych.

2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 1U, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę wewnętrzną 1KDW oraz drogę gminną oznaczona nr ewid. 1539 i drogę gminną nr 101174R (ul. Łęgowa) przebiegające poza obszarem objętym planem po jego południowej stronie;

2) zachować normatywy miejsc parkingowych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1U.

§ 8. 1. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się podziały istniejącej działki w terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

2) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi wewnętrznej określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

2. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną z tolerancją określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

3. Dopuszcza się poza określonymi w ust. 1 zasadami i warunkami podziału nieruchomości dokonywanie podziałów mających na celu:

1) wydzielenia pod dojazdy wewnętrzne i parkingi;

2) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu;

3) poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich i uregulowania spraw własnościowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U o pow. ok. 13,9 ha z przeznaczeniem pod usługi komercyjne, w tym usługi zdrowia i opieki zdrowotnej oraz działalność handlową.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) budynków zamieszkania zbiorowego,

2) obiektów i urządzeń technicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym,

3) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych,

4) budynków gospodarczych, garażowych, wiat,

5) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej,

6) miejsc parkingowych,

7) dojazdów do działek nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5,0 m,

8) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi wewnętrznej 1KDW.

4. Nakazuje się:

1) wykonanie pokryć dachowych z dachówki lub blachodachówki z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub w kolorze naturalnej ceramiki,

2) stosowanie na elewacjach budynku co najwyżej trzech kolorów lub trzech odcieni jednego koloru okładzin elewacyjnych lub/i tynków. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych (tj. siding) oraz blach trapezowych,

3) wykonanie ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, kamień, metal itp.),

4) realizację miejsc parkingowych w ilości min.:

a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach,

b) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej),

c) 10 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

5) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże,

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,75, minimalny – 0,05;

2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 25% powierzchni działki;

4) wysokość budynków usługowych i budynków zamieszkania zbiorowego maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) wysokość obiektów i urządzeń technicznych maksymalnie do 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW,

b) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1Z,

c) 6,0 m od północnej, południowej i zachodniej granicy planu,

8) w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

9) geometria dachów budynków usługowych i budynków zamieszkania zbiorowego: dachy płaskie, łukowe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°;

10) geometria dachów budynków garażowych, gospodarczych i wiat: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°;

11) główne kalenice dachów budynków usługowych i budynków zamieszkania zbiorowego należy sytuować prostopadłe lub równoległe do drogi wewnętrznej 1KDW.

12) główne kalenice dachów budynków garażowych, gospodarczych i wiat należy sytuować prostopadłe lub równoległe do drogi wewnętrznej 1KDW.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW nie mniejsza niż 65,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych, w stosunku do drogi wewnętrznej 1KDW 90° (z tolerancją do 10°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 10. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zieleni, oznaczonego symbolem 1Z o pow. ok. 5,4 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym;
- 2) prowadzenie robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym;
- 3) techniczne umocnienia brzegów;
- 4) budowę ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- 5) sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem 1Z;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) pomosty i urządzenia wodne;

3. W terenie 1Z ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do 5 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%.

4. Zakazuje się realizacji ogrodzeń.

§ 11. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KDW o pow. ok. 0,86 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni minimum 6,0 m;

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 2) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe;
- 3) zatok z miejscami postojowymi;
- 4) ścieżek rowerowych, chodników;
- 5) zjazdów publicznych lub indywidualnych;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogę nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust. 3.

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem zagospodarowania pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego, w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem 1U;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Emil Bieleń

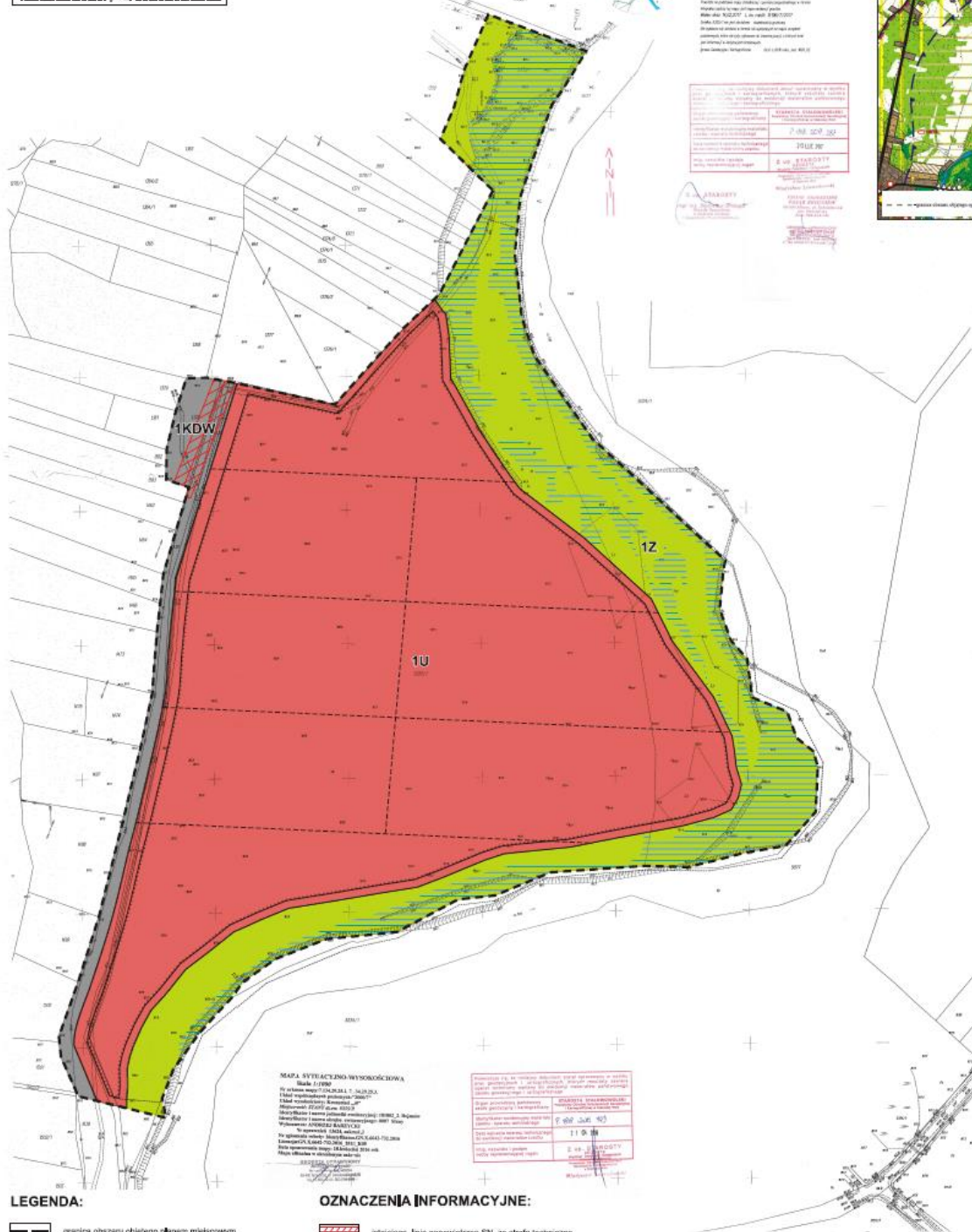
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STANY DOLINA ZDROWIA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/17
Rady Gminy Bojanów
z dnia 30 listopada 2017 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Podkarpackiego z dnia
.....
poz.

SKALA 1:1000

[illegible]

Wynys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



LEGENDA:

- | | |
|--|---|
| | granica obszaru objętego planem miejscowym |
| | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu |
| | linie różnych zasadach zagospodarowania |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | teren zabudowy usługowej |
| | teren zielony |
| | teren drogi wewnętrznej |

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  istniejąca linia napowietrzna SN ze strefą techniczną
 teren zagrożony zalaniem wodami podziemnymi Q1%
 proponowane podziały wewnętrzne