

**UCHWAŁA NR XXXVII/261/2022
RADY GMINY BOJANÓW**

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Burdze III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przyszów Burdze III zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,35 ha, położony jest w południowo - wschodniej części miejscowości po wschodniej stronie drogi gminnej nr 101102.

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;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symbolu cyfrowo-literowego są obowiązującymi ustaleniami planu.

5. W granicach planu ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni około 0,35 ha.

§ 2. 1. Ilekroć 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;

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

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

3) na terenie oznaczonym symbolem 1MN dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

§ 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) na obszarze objętym ustaleniami planu, położonym w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” ustala się następujące zasady ochrony:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
- b) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;
- 3) budynkom mieszkalnym jednorodinnym należy docelowo zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną;
- 4) obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów ciągów komunikacyjnych i parkingów z substancji ropopochodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) nakazuje się:
 - a) wykorzystanie gruntów w terenie przeznaczonym do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
 - c) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań;
- 6) zakazuje się 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.

§ 5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: przy zagospodarowaniu 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 terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej w obszarze i poza obszarem objętym planem, po jej rozbudowie rurociągami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną przebiegającą poza obszarem objętym planem poprzez rozbudowę sieci;
- 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 poprzez projektowane przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub tymczasowo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³;
- 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) zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz odnawialne źródła energii);

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

2. 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.

3. 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 gminną nr 101102 przebiegającą poza obszarem objętym planem po jego zachodniej stronie;

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

§ 8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu:

1) wydzielenia pod dojazdy wewnętrzne;

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN o pow. ok. 0,35 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan;

2) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;

3) miejsc postojowych;

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi oznaczonej nr ewid. 423 (zlokalizowanej poza obszarem planu).

4. Nakazuje się:

1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;

2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);

3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym liczy się miejsce w garażu i przed garażem).

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,40, minimalny – 0,10;

2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki;

4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

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

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy z drogą oznaczoną nr ewid. 423 (znajdującą się poza teren objętym planem),

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi jako zblokowanych;

8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°;

9) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej nr 101102 przebiegającej poza obszarem objętym planem po jego zachodniej stronie.

§ 10. 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.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego, w wysokości 30% - dla terenu oznaczonego symbolem 1MN.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Emil Bieleń