RADA GMINY
w Czudcu

UCHWAŁA Nr XXII / 163 / 2008
RADY GMINY CZUDEC
z dnia 29 sierpnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz.I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Gminy Czudec uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 29 czerwca 2001r. (z póź. zm.) uchwala się I zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz. I, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/226/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 24 sierpnia 2001r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 80 z dnia 29 października 2001r. poz. 1402.

2. Zmiana planu obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni ok. 25 ha, położone w miejscowości Pstrągowa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 – graficzne, stanowiące rysunki zmiany planu, wykonane na kopii rysunku planu w skali 1:5000, z oznaczeniem granicy terenu objętego niniejszą zmianą,
   2) Załączniki Nr 5, Nr 6 i Nr 7 – graficzne, stanowiące rysunki zmiany planu, wykonane na mapie w skali 1:2000.
   3) Załączniki od Nr 1 do Nr 7 – rysunki zmiany planu, stanowią integralną część uchwały - ustaleń planu.

II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§2

1. W uchwale wymienionej w §1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:
   1) §1 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały. Integralną częścią planu jest załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:5000 - arkusze 1-21 obowiązujące w zakresie oznaczeń:

1) granic obowiązywania planu stanowiących jednocześnie granice kompleksów leśnych,
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
3) symboli przeznaczenia terenu,
4) symboli i numerów kompleksów leśnych,

oraz załączniki graficzne w skali 1:2000 - Nr 5, Nr 6 i Nr 7."

2) W §3 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przy zagospodarowaniu terenów 1MN, 1U,US-5U,US, 1ZP, 2ZP należy uwzględnić ukształtowanie terenu o znacznych spadkach i narażonych na osuwanie się mas ziemnych poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie, natomiast rozwiązania techniczno-technologiczne usytuowania i posadowienia projektowanych obiektów muszą uwzględniać wyniki badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, określonych w stosownej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych."

W §3 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przy zagospodarowaniu terenu 1W należy uwzględnić położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, o wymiarach 11,5m x 11m, wyznaczonej decyzją Starosty Strzyżowskiego znak OS-6228/8/03 z dnia 20.06.2003r., poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie oraz ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale."

W §3 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przy zagospodarowaniu terenów 1MN, 1U,US - 5U,US, 1ZP, 2ZP, 1KDW – 5KDW, 1W należy uwzględnić położenie w Strzyżowsko - Sędziszowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu funkcjonującym na mocy rozporządzenia Nr 81/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 31 października 2005 r. w sprawie Strzyżowsko - Sędziszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Podkarpackiego Nr 138 z dnia 7 listopada 2005 r. poz. 2107 z póź. zm.), zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały."

3) W §4 ust. 1 dodaje się punkt 3) mający brzmienie:

„3) W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o pow. ok. 1ha,
2) **1U,US - 5U,US** – teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, o pow. ok. 17,10 ha,
3) **1ZP, 2ZP** – teren zieleni urządzonej, o pow. ok. 2,30 ha,
4) **1ZL, 2ZL** – teren lasu, o pow. ok. 3,0 ha,
5) **1KDW – 5KDW** – teren dróg wewnętrznych, o pow. ok. 1,20 ha,
6) **1W** – teren infrastruktury technicznej, o pow. ok. 0,0130 ha."

4) Po §5 dodaje się §5a w brzmieniu:

„1. Teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się pod lokalizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Zakazuje się usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,

3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu,
   2) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych w odległości nie mniejszej niż 10m od linii zabudowy od drogi publicznej,
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70 % powierzchni działki,
   4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki co najwyżej 10% powierzchni działki,
   5) budynki mieszkalne wolnostojące,
   6) miejsca postojowe - w ilości minimum 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   7) dopuszcza się poszerzenie dróg publicznych do 4m w głąb działki,
   8) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu,
   9) zasady podziału na działki budowlane:
      a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,40 ha,
      b) kierunek podziału równoległy do południowej granicy działki z możliwością odchylenia do 2^0,
   10) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg publicznych:
      a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
      b) wysokość ogrodzeń od 1,3 m do 1,8 m,
      c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
   11) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Cechy zabudowy budynku mieszkalnego:
   1) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
   2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 10 m,
   3) dach o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 33^0 do 45^0,
   4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 5^0,
   5) pokrycie dachowe dachówka, blacho – dachówka w kolorze czerwonym, ceglastym, grafitowym lub gont.

5. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
   1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   2) poziom kalenicy głównej lub szczytu dachu do 7 m,

3) geometria dachu o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35^0 do 45^0,
4) kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia do 2^0, pokrycie dachowe jak na budynku mieszkalnym.

6. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio do dróg powiatowych."

5) Po §5 dodaje się §5b w brzmieniu:
„1. Tereny oznaczone symbolami **1U, US – 5U, US** przeznacza się pod lokalizację zabudowy **usługowej oraz sportu i rekreacji** – w tym gastronomię, handel, usługi hotelarskie, turystyki, sportu, ośrodek jazdy konnej z obiektami towarzyszącymi.

2. Zakazuje się usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu,
2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki,
3) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 15% powierzchni działki,
4) dopuszcza się zlokalizowanie funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nie większej niż $300m^2$,
5) dopuszcza się zlokalizowanie funkcji związanej z opieką medyczną w powiązaniu z usługami hotelarskimi,
6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 3U,US wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
7) dopuszcza się na terenie 4U,US wydzielenie działki budowlanej o powierzchni do 0,5 ha, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
8) miejsca postojowe - w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług lub/i nie mniej niż 1 miejsce na 8-miu zatrudnionych,
9) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu,
10) ogrodzenia ażurowe, z zakazem stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
11) zasady podziału na działki budowlane:
a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,50 ha,
b) kierunek podziału prostopadle lub równolegle do istniejących granic z możliwością odchylenia do 2^0,
12) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4. Cechy zabudowy budynków usługowych na terenie 2U,US, 3U,US i 4U,US:
1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
2) poziom kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m,

3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 2^0,
5) pokrycie dachowe dachówka, blacho – dachówka w kolorze czerwonym, ceglastym, grafitowym lub gont.

5. Cechy zabudowy budynków usługowych na terenie 1U,US i 5U,US:
1) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
2) poziom kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 14 m,
3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, wielospadowym, pulpitowym, namiotowym lub stożkowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 18^0 do 45^0,
4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 2^0,
5) pokrycie dachowe dachówka, blacho – dachówka w kolorze czerwonym, ceglastym, grafitowym lub gont.

6. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 10 m,
3) dach o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, nachylenie połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 2^0,
5) pokrycie dachowe dachówka, blacho – dachówka w kolorze czerwonym, ceglastym, grafitowym lub gont.

7. Dostępność komunikacyjna terenu poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu do drogi powiatowej relacji Czudec - Pstrągowa."

6) Po §5 dodaje się §5c w brzmieniu:
„1. Tereny oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) teren należy zagospodarować zielenią niską i wysoką,
2) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk sportowych, pól namiotowych, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych i innych elementów związanych z zabudową usługową oraz sportu i rekreacji."

7) Po §5 dodaje się §5d w brzmieniu:
„1. Tereny oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL** przeznacza się pod **las**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) teren należy zalesiać zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

2) nie dopuszcza się zalesiania bliżej niż 5m od dróg oraz terenów rolnych,
3) obowiązuje zalesianie gruntów rodzimymi gatunkami drzew z dostosowaniem do siedliska i dbałością o zwiększenie potencjału ekologicznego i walorów estetycznych krajobrazu."

8) Po §5 dodaje się §5e w brzmieniu:
„1. Tereny oznaczone symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** przeznacza się pod **drogi wewnętrzne.**

2. Szerokość w granicach planu:
1) drogi 1KDW – 10m,
2) drogi 2KDW – 5m,
3) drogi 3KDW – do 4m,
4) drogi 4KDW – do 8m,
5) drogi 5KDW – 8m.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów jako ciągi pieszo jezdne."

9) Po §5 dodaje się §5f w brzmieniu:
„1. Teren oznaczony symbolem **1W** przeznacza się pod **lokalizację infrastruktury technicznej.**

2. Teren należy zagospodarować pod ujęcie wody oraz zieleń."

10) Po §5 dodaje się §5g w brzmieniu:
„1. Na terenach 1MN, 1U, US – 5U,US, 1ZP, 2ZP, 1ZL, 2ZL, 1KDW – 5KDW dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem oraz przełożenie, przebudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

2. Na terenach 1U, US – 5U,US, 1ZP, 2ZP dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu 5U,US z sieci elektroenergetycznych biegnących wzdłuż dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW; dla pozostałych terenów zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznych biegnących po terenie objętym planem lub poza granicami planu, oraz ze stacji trasformatorowych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza granicami planu,
2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych lub z ujęć indywidualnych, zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza granicami planu,
3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych, biegnących po terenie objętym planem lub poza granicami planu,
4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących sieci, biegnących po terenie objętym planem lub poza granicami planu,
5) odprowadzanie ścieków bytowo - sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków lub do kanalizacji sanitarnej,

6) odprowadzenie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
7) odprowadzenie wód opadowych:
   a) z dachów budynków rozwiązać indywidualnie na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
   b) z parkingów, dróg dojazdowych i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
8) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,
9) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalność gospodarczą, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
10) ogrzewanie budynków indywidualne,
11) dopuszcza się inne niż wymienione w punkcie 1 włączenie do sieci przy zachowaniu pozostałych warunków zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

4. Ustala się 1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny 1MN, 1U,US – 5U,US, 1ZP, 2ZP, 1ZL, 2ZL, 1KDW-5KDW, 1W."

III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§3

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Czudec.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Stanisław Stec

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Czudec uchwalającej I zmianę

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz.I

I zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz. I, została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Prace nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz. I, zostały podjęte w oparciu o uchwałę Nr XVIII/151/2008 Rady Gminy Czudec z dnia 21 maja 2008 r., która rozstrzygnęła o przystąpieniu do jego sporządzania. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu nie były zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec – dlatego też równolegle została sporządzana zmiana ww. Studium.

Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu, natomiast wnioski od osób prawnych nie wpłynęły.

W trakcie prac nad projektem zmiany planu opracowano:

1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
2) prognozę oddziaływania na środowisko,
3) prognozę skutków finansowych.

Projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzgodniony przez właściwe organy, wniesione zalecenia zostały uwzględnione w projekcie planu.

W związku z występowaniem gruntów rolnych klas IV projekt zmiany planu uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Marszałka Województwa Podkarpackiego.

Wyłożenie projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 25 lipca do 14 sierpnia 2008r. W wyniku wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do planu ani do prognozy. Na ogłoszoną w dniu 1 sierpnia 2008r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami nie stawił się żaden zainteresowany.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i wiedzą urbanistyczną. Uwzględniają uwarunkowania stanu istniejącego oraz wytyczne zawarte w zmianie studium. Uchwalenie zmiany planu stworzy możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz sportu i rekreacji.

Uchwalona zmiana planu będzie stanowiła bezpośrednią podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę lub innych działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania bez konieczności uprzedniego wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowej zmiany planu jest w pełni uzasadnione.

WÓJT

Stanisław Gierlak