



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 czerwca 2018 r.

Poz. 2666

UCHWAŁA NR XXXV/344/2018 RADY GMINY CZUDEC

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna V, w miejscowości Przedmieście Czudeckie w Gminie Czudec.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec*, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/218/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 29 czerwca 2001r. z późniejszymi zmianami

Rada Gminy Czudec uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna V* w miejscowości Przedmieście Czudeckie w gminie Czudec, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,98ha, położony popółnocno-zachodniej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 366 w miejscowości Przedmieście Czudeckie.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. *załącznik nr 1* - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;

§ 3.1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **6MN** – *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* o powierzchni ok. 0,96ha,

2) **KDW** – *teren drogi wewnętrznej* o powierzchni ok. 0,015 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4.1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, określone ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 5. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: a. do celów bytowo - gospodarczych –ze studni lub z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32mm, włączonej do istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej od wschodniej strony terenu planu; b. do celów przeciwpożarowych –z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm włączonej do istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej od wschodniej strony terenu planu lub z istniejącego ciekłu wodnego przebiegającego od wschodniej strony terenu planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych –do przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z okresowym ich wywozem do gminnej oczyszczalni ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych - do istniejącego ciekłu wodnego przebiegającego w północnej części terenu planu lub ich zagospodarowanie na terenie działki budowlanej;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny – z gazociągu o średnicy nie mniejszej niż 20mm włączonego do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego od wschodniej strony terenu planu;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową - z indywidualnych źródeł nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na terenie planu;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych - na zasadach obowiązujących w gminie.

§ 6. Teren objęty planem utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 7. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 1%.

Rozdział 2. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 8. 1. Wyznacza się *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy :

- 1) teren przeznaczony jest dla dwóch działek budowlanych, przy czym powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,30 ha;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej z urządzeniami budowlanymi
- 3) dostęp do działki budowlanej z drogi oznaczonej na rysunku planu KDW bezpośrednio z tej drogi lub pośrednio pasem szerokości min. 5,0m;
- 4) na działce budowlanej należy zlokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i nie więcej niż jeden budynek gospodarczy i jeden garażowy;
- 5) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 12%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 50% działki budowlanej;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki, wyłącznie poza frontem działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych– do 12,0 m.
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych- do 7,0 m;
- 3) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga z nich zagospodarowana w formie poddasza użytkowego, dopuszcza się podpiwniczenie;

- b) budynków gospodarczych oraz budynków garażowych należy kształtować jako jednokondygnacyjne;
- 4) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego od 7,0 m do 20,0 m;
- 5) geometria dachów budynków - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 6) pokrycie dachów - w tonacji czerwieni, brązu, grafitu lub szarości;
- 7) doświetlenie przestrzeni poddasza - możliwość zastosowania okien połaciowych, lukarn, facjat z dachami skośnymi, o kątach nachylenia połaci jak dachu głównego;
- 8) elewacje budynków - zakaz stosowania okładzin typu *siding*;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 6MN:

- 1) dostęp do drogi publicznej, to jest do drogi wojewódzkiej nr 988 (ul. Jasielska), jest zapewniony poprzez sieć dróg wewnętrznych, w tym poprzez drogę wewnętrzną o numerze ewidencyjnym działki 366 oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW przeznacza się pod drogę wewnętrzną z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) droga KDW o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. jak na rysunku planu;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5m;
- 3) chodnik jednostronny.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami) wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującego *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., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa pod Nr 80, poz. 1402, w części terenu objętej granicami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru *Zabudowa Mieszkaniowa Jednorodzinna V* w miejscowości Przedmieście Czudeckie w gminie Czudec.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czudec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Kołodziej

Załącznik do uchwały Nr XXXV/344/2018
 Rady Gminy Czudec
 z dnia 27 kwietnia 2018 r.



Uzasadnienie

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna V, w miejscowości Przedmieście Czudeckie w Gminie Czudec.

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zmianami).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr Nr XVII/141/2016 Rady Gminy Czudec z dnia 26 sierpnia 2016r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po północno - zachodniej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej nr ewid. działki 366 w miejscowości Przedmieście Czudeckie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 0,98 ha położony jest w północnej części Gminy Czudec.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy Czudec, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem miejscowym przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania terenu poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;

walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym określono minimalną wielkość działki budowlanej i wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do jej powierzchni;

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:

nakazu zaopatrzenia w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową ze źródleń pogarszających stanu środowiska naturalnego;

nakazu minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej tj. 50%działki budowlanej;

nakazu odprowadzenia wód opadowych do istniejącego cieką wodnego (przebiegającego w północnej części terenu planu) lub ich zagospodarowanie na terenie działki budowlanej (*własnej*).

charakteru i funkcji zabudowy na terenie objętym planem zgodnym z charakterem zabudowy istniejącej w sąsiedztwie tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnych, zagrodowej;

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono istnienia obiektów zabytkowych, dóbr kultury współczesnej, ani dziedzictwa kulturowego i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz lokalizacji zabudowy, a także nakaz budowy ciągu pieszego (chodnika);

walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do terenów ogólnodostępnych tj. inwestycji celu publicznego;

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie zasad dostępu do dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej, korzystania z urządzeń budowlanych w sytuacjach zagrożeń, określenie wysokości obiektów budowlanych;

potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, ciąg pieszy;

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenu w obiekty infrastruktury technicznej z zasadami ich realizacji;

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Czudec, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o:

przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu do publicznego wglądu;

możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy w Czudcu;

możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39, art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017r. poz. 1405 ze zmianami);

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej (magistrali) zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Czudec zważył interes publiczny i interesy prawne. Ustosunkował się do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna V”, w miejscowości Przedmieście Czudeckie w Gminie Czudec, w terminie przewidzianym do składania wniosków tj. 3 lutego 2017 r. nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 marca do 27 marca 2018r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 15 marca 2018r. w siedzibie Urzędu Gminy w Czudcu (ul. Starowiejska 6; 38-120 Czudec) odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie przedmiotowego planu miejscowego, i przyjęto je bez uwag.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne, w szczególności:

projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny uzupełniając istniejący układ drogowy;

nowa zabudowa zostanie zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej nr 988 (ul. Jasielska);

zapewniono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie ciągu jezdni z chodnikiem;

obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest na obszarach, w sąsiedztwie zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Czudec.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec przyjęta uchwałą nr XLI/331/2014 Rady Gminy Czudec z dnia 31 października 2014 r. nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do zmiany obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czudec, dla obszaru położonego po północno - zachodniej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej nr ewid. działki 366 w miejscowości Przedmieście Czudeckie, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Czudec.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są równe dochodom z tego tytułu. Prognoza skutków finansowych jest oparta na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. A i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu.