

UCHWAŁA NR XXXVII/254/10

RADY GMINY W CMOLASIE

z dnia 28 stycznia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2009 terenu zabudowy zagrodowej w miejscowości Jagodnik

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

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolos uchwalonego uchwałą Nr III/26/02 Rady Gminy Cmolos z dnia 27 grudnia 2002 r., wraz z późniejszą zmianą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2009 terenu zabudowy zagrodowej w miejscowości Jagodnik - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 2,70 ha, położony po południowo-wschodniej stronie drogi powiatowej relacji Jagodnik – Komorów.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1 graficzny, wykonany na mapie w skali 1:1 000 - rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń.

§ 2. 1. Ustala się w granicach planu przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową oznaczoną na rysunku planu symbolem "RM".

2. Przez przepisy odrębne wymienione w niniejszej uchwale należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw oraz normami.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 3. 1. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w obszarze Natura 2000 ustanowionym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229 poz. 2313 z 2004 r. z późniejszymi zmianami), zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

2. Na terenie objętym planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 4. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektrycznej zlokalizowanej poza granicami planu, od strony wschodniej lub zachodniej,

- 2) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami planu, od strony wschodniej lub zachodniej,
- 3) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami planu, od strony wschodniej lub zachodniej,
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej poza granicami planu, od strony wschodniej lub zachodniej – do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- 5) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych - zgodny z przepisami odrębnymi,
- 6) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
- 7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza.

§ 5. 1. Teren w granicach opracowania planu, oznaczony symbolem RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów wewnętrznych oraz ciągów pieszych,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 10% powierzchni terenu,
- 6) teren położony poza obszarem wydzielonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zagospodarować zielenią niską oraz wysoką o charakterze izolacyjnym,
- 7) ogrodzenie od linii rozgraniczających drogi publiczne, przylegające do północno-zachodniej oraz północno-wschodniej granicy planu należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 2 m.

3. Cechy zabudowy budynków:

- 1) budynki mieszkalne maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja lokalizowana w poddaszu,
- 2) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe i inwentarskie jednokondygnacyjne,
- 3) poziom lokalizacji najwyższych kalenic dachów nie większy niż 9,0 m,
- 4) dachy budynków o schemacie wielospadowym,
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dachy nad głównymi bryłami budynków o schemacie dwuspadowym,
- 6) kąty nachylenia połaci dachowych w granicach od 35° do 45°.

4. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej określony przepisami odrębnymi ochrony

środowiska.

5. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia z dróg publicznych przylegających do północno-zachodniej oraz północno-wschodniej granicy opracowania planu.

6. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, obszar objęty planem należy użytkować w sposób dotychczasowy, nie dopuszczając lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych, nie związanych z realizacją zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się 5 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 7. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Cmolas.

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

U Z A S A D N I E N I E

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej w miejscowości Jagodnik został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania planu na środowisko, w tym opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kolbuszowej i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie. Przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) procedurę, która została udokumentowana w archiwalnej dokumentacji prac planistycznych. Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały podjęte w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/197/09 Rady Gminy w Cmolasie z dnia 3 marca 2009 r., która rozstrzygnęła o przystąpieniu do jego sporządzania. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas uchwalone uchwałą Rady Gminy Cmolas Nr III/26/02 z dnia 27 grudnia 2002 r. wraz z późniejszą zmianą. Według w/w Studium przedmiotowy teren położony jest w Strefie III – "Aktywizacji gospodarczej", w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokich walorach krajobrazowych. Dla tego obszaru wskazane jest zainwestowanie w sposób zorganizowany według ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast jego rozwój wymaga między innymi wykorzystania terenu dla celów gospodarki rolnej, oraz standardu obiektów gospodarki rolnej, które nie powodują uciążliwości dla środowiska, pogorszenia jakości życia mieszkańców i warunków wypoczynku. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Cmolas oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Cmolas. W wyniku powyższych zawiadomień w ustalonym terminie do dnia 5 czerwca 2009 r. nie wpłynęły żadne wnioski do planu od zainteresowanych stron, natomiast otrzymane wnioski od organów zostały uwzględnione w projekcie planu. W trakcie prac nad projektem planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Zakres oraz stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie jak również z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kolbuszowej. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz uzgodniony przez właściwe organy, wniesione w trakcie uzgodnień załączenia zostały uwzględnione w projekcie planu. Do ustalonego w planie przeznaczenia terenu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podkarpackiego na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 2,553 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Wyłożenie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 25 listopada do 15 grudnia 2009 r., o czym ogłoszono w miejscowej prasie (wydanie Super Nowości z dnia 18 listopada 2009 r.), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Cmolas oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Cmolas. Na zorganizowaną w dniu 14 grudnia dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami nie stawił się żaden zainteresowany, natomiast w przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (to jest do dnia 29 grudnia 2009 r.) nie wpłynęły żadne uwagi. W planie nie zapisano ustaleń dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dlatego nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie realizacji i zasadach finansowania takich inwestycji. Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni około 2,70 ha, przeznaczając go w całości pod zagospodarowanie jako jedną działkę zabudowy zagrodowej. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają możliwość lokalizacji obiektów

kubaturowych do terenu wskazanego na rysunku planu, nakazując zagospodarowanie terenu poza liniami zabudowy w formie zieleni izolacyjnej. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno przestrzenne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i wiedzą urbanistyczną. Uwzględniają uwarunkowania stanu istniejącego oraz wytyczne zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas. Uchwalenie planu dzięki uzyskanej w procedurze jego sporządzania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nie leśne stworzy jego właścicielowi możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej. Uchwalony plan będzie stanowił bezpośrednią podstawę od uzyskiwania pozwoleń budowlanych i innych działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania bez konieczności uprzedniego wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest w pełni uzasadnione.

Załącznik do uchwały Nr
XXXVII/254/10
Rady Gminy w Cmolasie
z dnia 28 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.tif

Rysunek MPZP Nr 1/2009 terenu zabudowy zagrodowej w miejscowości Jagodnik