

**UCHWAŁA NR XXVI/227/2013
RADY GMINY ZARSZYN**

z dnia 7 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn
w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn uchwalonego uchwałą Nr IV/27/2002 Rady Gminy Zarszyn z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r. - Rada Gminy Zarszyn uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 64 ha, położony w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka.

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 2. 1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - **Rysunek planu** w skali 1:1000 – stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) Załącznik nr 2 - **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**,óre należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania - stanowiące ustaleń planu.

2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w:

- 1) Rozdziale II. Ustalenia Ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 2) Rozdziale III. Ustalenia Szczegółowe obowiązujące na poszczególnych terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 3) Rysunku planu zawierającym poza ustaleniami wynikającymi z dokumentów i decyzji wiążących, wg przepisów odrębnych, ustalenia planu:
 - a) **granicę obszaru objętego planem** ,
 - b) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu** ,
 - c) **przeznaczenie terenu wg symboli** podanych w §16 - 27,
 - d) **symbole identyfikujące tereny** podane w §3,
 - e) **nieprzekraczalne linie zabudowy** ,
 - f) **Strefę Ochrony Konserwatorskiej** ,
 - g) **gazociąg wysokoprężny DN700;**
- 4) Rysunku planu w zakresie elementów rozwiązań infrastruktury technicznej - ustalającym zasady uzbrojenia terenu, obowiązującym w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, do uściślenia na etapie projektu budowlanego.

3. Ustalenia planu, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, 2, 3 i 4 obowiązują łącznie.

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§16);
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (§17);
- 3) U - teren usług komercyjnych (§18);
- 4) P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§19);
- 5) R- tereny rolnicze (§ 20);
- 6) ZP - teren zieleni parkowej (§21);
- 7) ZU - tereny zieleni urządzonej (§22);
- 8) ZL - tereny lasów (§23);
- 9) KDL- teren drogi publicznej klasy L (lokalnej) (§24);
- 10) KDD- teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej) (§25);
- 11) KDW- tereny dróg wewnętrznych (§26);
- 12) G - tereny infrastruktury gazowniczej (§27).

2. Tereny na Rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowym lub cyfrowo - literowym np.4MN gdzie:

- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na Rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§ 4. 1. **Ikroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na Rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, któremu winne być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne, uzupełniające i wzbogacające podstawowe przeznaczenie terenu. W przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzonej, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi terenu;
- 4) **Strefie Ochrony Konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć planem obszar strefy ochrony konserwatorskiej dla zespołu parkowego wpisanego do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 6) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 7) **frontowej części działki** – ży przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej położonej od strony drogi publicznej po nieprzekraczalną linię zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynków części nadziemnej i podziemnej dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi balkonów, loggi, werand, wykuszy i innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej odległości o więcej niż 1m oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 9) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć element konstrukcyjny, osłonowy, ozdobny mający wpływ na estetyczne i harmonijne kształtowanie obiektu budowlanego;
- 10) **obiekt drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć miejsce prowadzenia działalności gospodarczej związanej z produkcją i rzemiosłem nie kolidującą z funkcją terenów, w których jest realizowana;
- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, usługi bytowe, drobnego rzemiosła oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
- 12) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi nieprodukcyjne tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o rzemiośle;
- 13) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi handlu, , nieuciążliwe usługi dla ludności w tym usługi rzemieślnicze;
- 14) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia stanowi mniej niż 20% poszczególnych segmentów ogrodzenia;
- 16) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami ącymi na Rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę ów i terenów przez dostęp do dróg publicznych;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formą przestrzenną niosącą przekaz reklamowy;
- 18) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy;
- 19) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu lub miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, o maksymalnej powierzchni 3 m²;
- 20) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):
 - a) płaski - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m²,
 - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
 - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu.

Rozdział 2. **Ustalenia Ogólne**

§ 5. 1. Utrzymanie, bądź przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania terenów - nie mogą naruszać wymagań określonych w Rozdziałach I - III.

2. Utrzymuje się wykorzystanie istniejących obiektów budowlanych i terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem kiosków oraz obiektów na czas budowy

§ 6. 1. Dla **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady ochrony walorów krajobrazowych;
- 2) zasady lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej.

2. W zakresie zasad ochrony walorów krajobrazowych ustala się ochronę punktu, otwarć i ciągów widokowych oraz walorów widokowych krajobrazu otwartego, poprzez ograniczenie intensywności zabudowy i wysokości obiektów budowlanych.

3. W zakresie zasad lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej ustala się:

- 1) zakaz na terenie objętym planem:
 - a) lokalizacji i urządzania placów handlowych, składowych, magazynowych za wyjątkiem terenu P,
 - b) lokalizacji parkingów dla pojazdów o masie całkowitej powyżej 3,5 t za wyjątkiem terenu U i P,
 - c) budowy nowych ogrodzeń pełnych o wysokości ponad 1,2 m oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0 m w terenach MN,
 - d) lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - e) wprowadzania napowietrznych linii przesyłowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych: reklam, szyldów i szyldów reklamowych jedynie w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami: MN, MNU, U i P;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki jako bliźniaczej i szeregowej o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III wskazują inaczej.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do działki budowlanej lub dojazdów niewydzielonych, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III określają drogę, która ma obsługiwać teren;
- 2) w przypadku nowo wydzielanych działek, należy zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi publicznej obsługującej teren, w którym wydziela się działki.

§ 7. Dla **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** się następujące zasady:

- 1) Zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami **MNU**, **U** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

- 2) obowiązuje zakaz likwidacji przydrożnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, poszerzeń terenów komunikacji zgodnie z ustaleniami planu, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami **U i P** nakłada się obowiązek, a w terenach oznaczonych symbolami **KDL, KDD i KDW** się realizację pasa zieleni urządzonej. Przy realizacji zieleni urządzonej obowiązek wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów, ograniczając w strukturze planowanych nasadzeń udział zimozielonych gatunków iglastych do maksimum 20%;
- 4) należy zachować udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek z istniejącą już zabudową i nie spełniających zapisanych w ustaleniach szczegółowych wymagań, gdzie wprowadza się zakaz pomniejszania obecnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) gospodarkę odpadami prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 7) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o paliwa przyjazne środowisku w tym: energię elektryczną, gaz, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna);
- 8) należy zachować warunki wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina rzeki Wisłoki” w tym:
 - a) objęcie kanalizacją zbiorową zwodociągowanych terenów mieszkaniowych, które dotychczas takiej kanalizacji nie posiadają,
 - b) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie a dotychczas niezbrojonych.

§ 8. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymuje się do ochrony oznaczone na Rysunku planu **stanowiska archeologiczne** :
 - a) **Jaćmierz – stan 5 (AZP 112-76/5)** - ślady osadnictwa z epoki brązu (wpisane do rejestru zabytków pod nr A-a 81 w 1993 roku),
 - b) **Jaćmierz – stan 7 (AZP 112-76/7)** - ślady osadnictwa z okresu prehistorycznego,
 - c) **Jaćmierz - stan 8 (AZP 112/8)** – zewidencjonowane jako punkt średniowieczna,
 - d) **Posada Jaćmierska - stan 3 (AZP 112-77/11)** - ślady osadnictwa z późnego okresu wpływów rzymskich;
- 2) ustala się Strefę Ochrony Konserwatorskiej dla części objętego planem zabytkowego „zespołu parkowego w Jaćmierzu wraz ze stawami oraz spichlerzem” wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-317 z dnia 1 września 1994 r. znajdującego się na terenie ZP w granicach wskazanych na Rysunku planu;
- 2) w **obrębie** Strefy Ochrony Konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 2 ustala się:
 - a) nakazy:
 - rewaloryzację zieleni parkowej z zachowaniem w maksymalnym stopniu istniejącego zasobu zieleni oraz w nawiązaniu do historycznego układu i składu gatunkowego,
 - utrzymanie i renowacja istniejących ścieżek i alejek,
 - **zrekułtywowanie istniejącego stawu wraz z groblami,**
 - b) zakazy:

- wprowadzenia obiektów kubaturowych,
- wycinania drzew i krzewów z wyjątkiem cięć w ramach zabiegów pielęgnacyjnych lub z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi.

§ 9. Dla kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Określa się jako przestrzenie publiczne:

- a) istniejące i projektowane tereny dróg publicznych:
- b) **KDL, KDD**, zieleni publicznej oznaczonej na Rysunku planu symbolem **ZP i ZU**;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- a) obowiązek kształtowania przestrzeni wejściowych w terenach **ZPiZU** (dot. m.in. elementów małej architektury, oświetlenia),
- b) obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania pasów drogowych w liniach rozgraniczających, polegających m.in. na:
 - projektowaniu, realizacji i utrzymywaniu pasów zieleni towarzyszącej drogom,
 - wykluczeniu lokalizacji wszelkich wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - wprowadzeniu niskich zadrzewień i zakrzewień (wzdłuż dróg publicznych oraz ciągów pieszych i tras rowerowych wraz z ich oznakowaniem) - jeśli nie ograniczy to prawidłowych technicznie rozwiązań i lokalizacji elementów ulicy. Zadrzewienia i zakrzewienia winny być realizowane wg projektów zieleni opracowanych w ramach projektów budowlanych dla poszczególnych inwestycji. Należy przy tym uwzględnić wymogi ekspozycji krajobrazowej oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, określone w §7 pkt. 2 niniejszej uchwały,
- c) tworzeniu powiązań pieszych pomiędzy przestrzeniami publicznymi z dostępnością ciągów pieszych do rekreacji spacerowej i kontaktów społecznych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w tym również grupy osób z dysfunkcją wzroku.

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III;
- 2) wskaźnik zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III;
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW zgodnie z Rysunkiem planu;
- 4) ustala się w **zakresie architektury** :

a) geometria dachów:

- należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $25 \div 45^\circ$ i symetrii kątów nachylenia tych połaci,
- dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale $15-45^\circ$ oraz dachy jednospadowe w przypadku realizacji tych obiektów w granicy działki przy usytuowaniu kalenicy dachu jednospadowego w granicy działki,
- należy zachować jednorodność formy dachu w ramach jednego budynku, dopuszcza się lokalizację tarasów na części budynków,

b) pokrycie dachu:

- w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych stosować dachówki lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek, w kolorach czerwieni, brązu, szarości,
- dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych na połaciach dachu,

c) doświetlenie budynku:

- możliwość stosowania okien połaciowych lub lukarn,
- w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu,

d) ściany budynków mieszkalnych :

- należy stosować kolorystykę z odcieniami bieli, barw pastelowych z dopuszczeniem szarości,
- zakaz stosowania okładzin typu sidding, blacha trapezowa,

e) układ kalenic głównych określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków mieszkalnych usytuowanych we frontowej części działki przy drogach publicznych,

f) ogrodzenia:

- stosować ażurowe na całej wysokości ogrodzenia lub ogrodzenia pełne do maksymalnej wysokości 1,2 m a w pozostałej części ażurowe, z zastrzeżeniem zachowania jednolitej formy ogrodzeń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej w granicach danego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.,
- zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych prefabrykowanych przeseł betonowych;

5) ustalenia zawarte w pkt. 4 w zakresie architektury odnoszą się do wszystkich noworealizowanych i przebudowywanych obiektów na obszarze planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu – ustala się zakaz ich przekraczania.

§ 11. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości w obszarze objętym planem:

1) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **MN**:

a) minimalną wielkość nowowydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
- dla zabudowy szeregowej – 400 m²,

b) minimalną szerokość frontów nowowydzielanych działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- dla zabudowy szeregowej – 8 m;

2) obowiązek zachowania kąta położenia granic wydzielanych nowych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

§ 12. W zakresie rozbudowy i budowy systemuukładu komunikacyjnego :

1) Ustala się następujące zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ drogowy, przedstawiony na Rysunku planu:

a) układ obejmuje drogi publiczne klasy L (lokalne), D (dojazdowe) oraz drogi wewnętrzne KDW :

- KDL – droga powiatowa (2045R) relacji Turze Pole – Zarszyn,

- 2KDD – istniejąca,
 - 2KDW – projektowana,
 - 3KDW – projektowana,
- b) nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych inwestycji, dojazdy z dostępem do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z możliwością prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego,
- c) w terenach dróg publicznych w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości;
- 2) Ustala się następujące zasady lokalizacji i obsługi parkingowej obszaru:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – minimum 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej nie wliczając magazynów i składów lub minimum 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów usług publicznych – minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub minimum 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, miejsca parkingowe należy bilansować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego, w ramach wyznaczonych planem terenów.

§ 13. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

1) w zakresie **gospodarki odpadami:**

- a) obowiązuje nakaz prowadzenia gospodarki na zasadach obowiązujących w gminie Zarszyn,
- b) gospodarkę odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzić zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- b) do obszaru objętego planem woda doprowadzona jest wodociągiem \varnothing 90 biegnącym wzdłuż drogi powiatowej relacji Turze Pole – Zarszyn oraz \varnothing 90 biegnącą wzdłuż istniejącej drogi oznaczonej na Rysunku planu symbolem 2KDD,
- c) obsługę nowych odbiorców w obszarze planu zakłada się poprzez rozbudowę i budowę sieci rozbiorczej zapewniającej doprowadzenie wody do poszczególnych obiektów;

3) w zakresie **gospodarki ściekowej:**

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do grupowej oczyszczalni ścieków w Zarszynie poprzez podpięcie do kolektora \varnothing 200 biegnącego w terenie 1MNU oraz poprzez budowę sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach wskazanych na Rysunku planu,
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenów potencjalnie narażonych na występowanie tego typu zanieczyszczeń do grupowej oczyszczalni ścieków w Zarszynie, po ich uprzednim podczyszczeniu, poprzez podpięcie do kolektora \varnothing 200 biegnącego w terenie 1MNU oraz poprzez budowę sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach wskazanych na Rysunku planu,
- c) odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych;

4) w zakresie **infrastruktury gazowniczej:** zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowych okalających teren objęty planem;

- 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**: zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy w obszarze planu poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych i budowę nowych odcinków;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw - mediów przyjaznych środowisku nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza;
- 6) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną nowych odbiorców poprzez rozbudowę sieci teletechnicznej i budowę nowych odcinków,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, w tym przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w tym światłowodem oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) należy zachować pas ochronny wzdłuż rowów minimum 5 m po obu stronach wolny od zabudowy oraz minimum 1,5 m po obu stronach rowu wolny od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów wraz z niezbędnym dojściem i dojazdem;
- 2) w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości;
- 3) zachować strefę kontrolowaną bez zabudowy wyznaczoną na Rysunku planu, od planowanego gazociągu wysokoprężnego DN 700.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe określone w kolejnych paragrafach niniejszego Rozdziału kolejno:

- 1) w poszczególnych ustępach 1 - wyznaczają teren określając jego przeznaczenie podstawowe;
- 2) w poszczególnych ustępach 2 - określają inwestycje dopuszczone poza przeznaczeniem podstawowym;
- 3) w poszczególnych ustępach 3 - określają warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w granicach terenów wyznaczonych w odpowiednim ustępie 1, w tym:
 - a) wskaźniki zabudowy,
 - b) wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - c) wysokości zabudowy,
 - d) standardów wykończenia,
 - e) ustalenia dodatkowe.

2. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Tereny pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg publicznych powinny zostać zagospodarowane jako tereny zieleni urządzonej, w tym o charakterze izolującym, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów, dojazdów i wjazdów na tereny nieruchomości oraz urządzeń, związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na Rysunku planu symbolami **4MN, 5MN, 6MN i 7MN** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk;
- 2) obiekty małej architektury (altany, kapliczki itp.);
- 3) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 60 %;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m;
- 4) wysokość budynków garażowych i gospodarczych - do 6 m;
- 5) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków ponad poziom terenu – 1 m;
- 6) obowiązek utrzymania równoległego układu kalenic głównych;
- 7) obowiązuje zakaz umieszczania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych;
- 8) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w obrębie terenu inwestycji zgodnie z §12 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 9) przy realizacji inwestycji w terenach zmeliorowanych obowiązek przebudowy sieci drenarskiej, w sposób zachowujący jej drożność w terenach przyległych.

4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** na Rysunku planu symbolami **1MNU i 2MNU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk;
- 2) obiekty drobnej wytwórczości z ograniczeniem do 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) urządzenia terenowe, obiekty małej architektury i zadaszania;
- 4) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla zabudowy łączącej obie funkcje (mieszkaniowo – usługową) - 50%,
 - b) dla zabudowy o jednej funkcji (mieszkaniowej lub usługowej) – 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy łączącej obie funkcje (mieszkaniowo – usługową) – minimum 30%,
 - b) dla zabudowy o jednej funkcji (mieszkaniowej lub usługowej) – minimum 50%;

- 3) wysokość budynków – do 13 m;
- 4) wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz drobnej wytwórczości - do 6 m;
- 5) obiekty drobnej wytwórczości, za wyjątkiem ich części biurowych lokalizować poza frontową częścią działki;
- 6) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych zgodnie §12. 2 niniejszej uchwały.

4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 18. 1. Wyznacza się **teren usług komercyjnych** oznaczonych na Rysunku planu symbolem **U**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) urzędnia terenowe, obiekty małej architektury - towarzyszące kubaturowym obiektom usługowym;
- 2) trasy rowerowe;
- 3) dojazdy i dojścia.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 40%;
- 3) wysokość obiektów do 12 m;
- 4) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu inwestycji miejsc parkingowych zgodnie z §12 pkt. 2 niniejszej uchwały.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu U z drogi dz. nr 49 (położonej poza granicą opracowania planu) i 2KDW.

5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 19. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczony na Rysunku planu symbolem **P** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty zaplecza socjalnego i administracyjno – biurowego;
- 2) place sprzętu transportowego;
- 3) obiekty usług komercyjnych;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) dojazdy i dojścia.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 25%;
- 3) wysokość obiektów – do 13 m;
- 4) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z §12 pkt. 2 niniejszej uchwały,

4. W terenie wyznaczonego w ust. 1 nakazuje się wprowadzenie wzdłuż granic terenu pasa zieleni wysokiej, od strony „zespołu parkowego” oznaczonego symbolem **ZP**.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu P z drogi dz. nr 70 (położonej poza granicą opracowania planu).

6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze** na Rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) łąki i pastwiska;
- 2) uprawy ogrodnicze;
- 3) plantacje;
- 4) sady produkcyjne;
- 5) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych;
- 6) wody stojące.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem za wyjątkiem obiektów, o których mowa w §13 pkt. 7 lit. b niniejszej uchwały.

4. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt 8 niniejszej uchwały.

5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej** na Rysunku planu symbolem **ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod „zespół parkowy w Jaćmierzu” wpisany do rejestru zabytków nr A-317.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) ciągi piesze i pieszo – rowerowe.

3. Zagospodarowanie terenu wyznaczonego w ust. 1 należy przeprowadzić zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3 niniejszej uchwały wynikającymi z położenia terenu w Strefie Ochrony Konserwatorskiej.

4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1ZU i 2ZU** z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią urządzonej publicznej.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) alejki, ciągi piesze i pieszo – rowerowe;
- 3) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych oraz zadaszeń i przekryć pneumatycznych w przypadku realizacji inwestycji, o których mowa w ust.2 pkt.3;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni pyłących ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 nakłada się obowiązek zharmonizowania zieleni urządzonej (komponowanej) z zielenią „zespołu parku” pod względem doboru gatunkowego i kompozycji przestrzennych.

5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** obejmujące lasy i grunty leśne Ls zgodnie z ewidencją gruntów.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek dydaktycznych wzdłuż istniejących dróg śródleśnych.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi w zakresie lasów i ochrony gruntów leśnych.

4. Przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy L (lokalnej)** oznaczony na Rysunku planu symbolem **KDL** podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalną) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 wraz z urządzeniami towarzyszącymi w tym światłowodem w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.

5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D (dojazdowej)** na Rysunku planu symbolem **2KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

4. W terenie wyznaczonym w ust. 1 w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

5. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.

6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na Rysunku planu symbolami **2KDW i 3KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się zieleni ozdobną, ciągi pieszo – jezdne oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 w miejscu wyznaczonym na Rysunku planu.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem planu.

5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury gazowniczej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1G, 2G i 3G** z podstawowym przeznaczeniem pod przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN 700 wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej w tym światłowodem.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 w strefie kontrolowanej, po zakończeniu budowy przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, w tym światłowodem, dopuszcza się zalesienie terenów, za wyjątkiem pasa o szerokości 4 m (po 2m od osi gazociągu).

3. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów w obszarze opracowania planu.

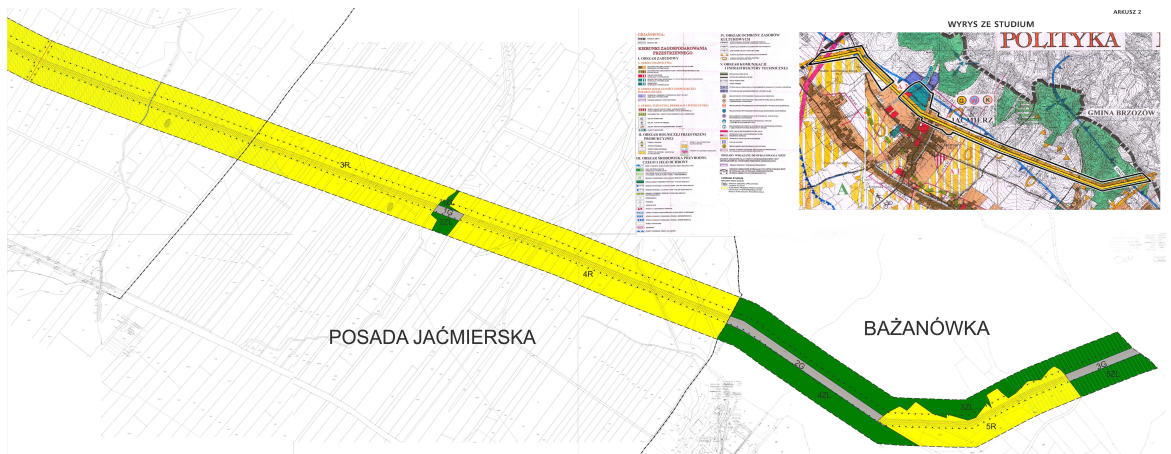
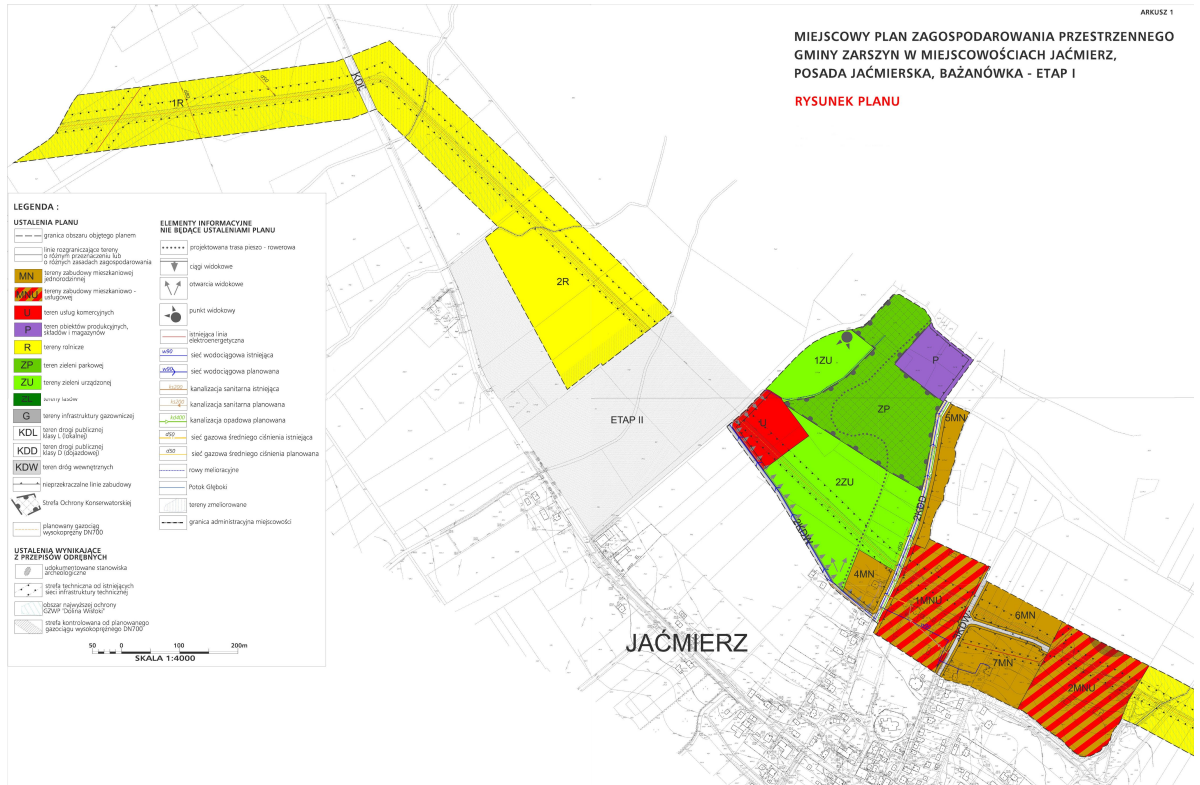
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarszyn.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Zarszyn

mgr Janusz Konieczny

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/227/2013
 Rady Gminy Zarszyn
 z dnia 7 lutego 2013 r.



Przewodniczący Rady
Gminy Zarszyn

mgr Janusz Konieczny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/227/2013
Rady Gminy Zarszyn
z dnia 7 lutego 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Zarszyn z dnia 7 lutego 2013 r. dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn dla miejscowości Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn dla miejscowości Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Starania o pozyskanie środków prowadzone będą samodzielnie przez Gminę, a także w ramach porozumień międzygminnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy oraz programów.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy Zarszyn

mgr Janusz Konieczny

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXVI/227/2013 Gminy Zarszyn z dnia 7 lutego 2013 r.

w sprawie uchwaleniaplanu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)Wójt Gminy Zarszyn przedstawiaRadzie Gminy Zarszyn do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.

I. Dane ogólne

- 1) RadaZarszyn na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 4 sierpnia 2010 roku podjęła Uchwałę Nr XLIV/308/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka w granicach określonych na załączniku graficznym do powyższej uchwały.
- 2) Plan obejmuje tereny położone w Gminie Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska i Bażanówka.
- 3) planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2012 r. Nr 130 poz. 871) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- 4) Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn przyjętego Uchwałą IV/27/2002 Rady Gminy Zarszyn z dnia 2002 r. zmienionego Uchwałą NrVIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.Po podjęciu przez Radę Gminy Zarszyn w/w uchwałą Wójt Gminy Zarszyn jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Super Nowości z dnia 24 sierpnia 2010 r.), przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń (z dnia 23 sierpnia 2010 r.) na BIP (z dnia 23 sierpnia 2010 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 15 września 2010r.;
- 2) zawiadomił na piśmie (znak: GKP7321-V/1/10 z dnia 20 sierpnia 2010 r.) podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówkai organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) z powodu braku zgłoszenia formalnych wniosków od osób fizycznych nie rozstrzygał w sprawie ich rozpatrzenia;
- 4) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka;
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- 6) uzyskał w dniu 24 stycznia 2011 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej;
- 7) uzyskał w dniu 22 marca 2011 r. uzgodnienie z Zarządem Województwa Podkarpackiego w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) uzyskał w dniu 18 marca 2011 r. uzgodnienie z Wojewodą Podkarpackim w zakresie zgodności z programami zawierającymi zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 9) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka publicznego wglądu (termin wyłożenia 24 maja 2011 r. do 14 czerwca 2011 r.) przeprowadził dyskusję publiczną w 31 maja 2011 r.;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, do dnia 5 lipca 2011 r. (brak zgłoszonych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka);
- 12) uzyskał Decyzję ZS - W - 2120-86-2/2011 z dnia 12 lipca 2011 r. Ministra Środowiska o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa o pow. 0,6518 ha;
- 13) uzyskał Decyzję GZ.tr.057-602-251/11 z dnia 28 lipca 2011 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 11,2064 ha gruntów rolnych klas III położonych w obrębie geodezyjnym Jaćmierz, na terenie gminy Zarszyn;
- 14) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I do uchwalenia na sesji Rady Gminy Zarszyn w dniu 4 października 2011 r.;
- 15) otrzymał rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podkarpackiego (Pismo znak: P.II.4131.2.147.2011 z dnia 14 listopada 2011 r.) stwierdzające nieważność uchwały Nr XIII/72/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 4 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I;
- 16) wprowadził poprawki do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I i ponowił procedurę planistyczną od etapu opiniowania i uzgodnień;
- 17) uzyskał ponownie: opinię i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: WOŚ.410.4.121.2012.AP-11 z dnia 1 sierpnia 2012 r.), opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: PSNZ.4612-1/14/12 z dnia 26 czerwca 2012 r. oraz z dnia 26 lipca 2012 r.) oraz uzgodnienie Zarządu Powiatu Sanockiego (pismo znak: AB.0722.10.2012 z dnia 2 lipca 2012 r.) do projektu planu zmienionego w zakresie poszerzenia terenów G oraz zmiany przebiegu gazociągu wysokoprężnego DN 700 w terenie 6MN i 2MNU;
- 18) wyłożył ponownie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I do publicznego wglądu, w zakresie zmian wprowadzonych odnośnie poszerzenia terenów G oraz zmiany przebiegu gazociągu wysokoprężnego DN 700 w terenie 6MN i 2MNU (termin wyłożenia od 29 sierpnia 2012 r. do 19 września 2012 r.) przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 11 września 2012 r.;
- 19) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, do dnia 3 października 2012 r. (brak zgłoszonych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka-Etap I).

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka - Etap I, sporządzono na podstawie dyspozycji Uchwały Nr XLIV/308/2010 Rady Gminy Zarszyn z dnia 4 sierpnia 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka.

Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu w projekcie planu wprowadzono tereny pod inwestycję planowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700, zabudowę mieszkaniową, produkcyjną, usługi, zieleni oraz drogi. Z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia części terenów rolnych na cele nierolnicze projekt planu został podzielony na etapy. Tereny, które nie uzyskały przedmiotowej zgody zostały wyłączone z projektu i wskazane do dalszego procedowania po zmianie stanowiska Ministra Rolnictwa.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu z Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz.717 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Z przytoczonych wyżej obowiązkowych ustaleń niniejszy plan realizuje w sposób następujący:

- wymagania wynikające z pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 i 12 zawarte są w zapisach niniejszej uchwały,
- wymagania wynikające z pkt. 7 nie dotyczą obszaru objętego planem: w obszarze nie ma terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie od wszystkich sąsiadujących terenów, ograniczając się jedynie do ich wskazania od strony dróg publicznych, mając na uwadze że nie są to tereny objęte formą

ochrony. Powyższe rozwiązanie nie stanowi jednak zagrożenia dla zagospodarowania terenów i zachowania ładu przestrzennego.

Sporządzając niniejszy plan dokonano analizy zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn przyjętego Uchwałą Nr IV/27/2002 Rady Gminy z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego Uchwałą Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r.

Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wzięto jako element tej analizy znaczenie pojęcia „zgodność” ugruntowany w tym zakresie pogląd doktryny i orzecznictwa. Plan podtrzymuje wyznaczone w Studium generalne kierunki w zakresie przeznaczenia terenów. Granice części terenów zostały wyznaczane po pogłębionej analizie uwarunkowań terenowych (w tym dotychczasowego zagospodarowania) oraz prawnych.

Tereny ZL wyznaczono uwzględniając rodzaj i charakter gruntów oraz położenie tych terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cieku dla którego wyznaczony teren ZL stanowi obudowę biologiczną. Uwzględniono jednocześnie ustalenia Studium nakazujące zachowanie terenów leśnych o walorach krajobrazowych.

Tereny MN zostały wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast tereny MNU zostały wyznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych. W Studium powyższe tereny znajdują się w strefie osadnictwa w terenach przeznaczonych pod budownictwo wielofunkcyjne mieszkalno – usługowe istniejące i potencjalne.

Teren U został wyznaczony pod tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne. W Studium powyższy teren znajduje się w ramach terenu usług publicznych istniejących i potencjalnych.

Teren P został wyznaczony pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Studium powyższy teren znajduje się w strefie działalności gospodarczej pozarolniczej w terenie przemysłu, rzemiosła, produkcja, bazy i składy istniejące i potencjalne.

Tereny G zostały wyznaczone pod tereny infrastruktury gazowniczej z podstawowym przeznaczeniem pod przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN 700 wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej w tym światłowodem. Tereny te były wyznaczone w obszarach, które uzyskały zgodę leśną na przeznaczenie na cele nieleśne. Studium powyższy teren znajduje się w obszarze planowanego przebiegu gazociągu wysokoprężnego DN 700.

IV. Wnioski

- 1) Do Uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka– Etap I załącza się wymagane załączniki, tj.:
 - a) Załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1: 1 000 – stanowiący integralną część niniejszej uchwały, składający się z Arkusza nr 1 i nr 2;
 - b) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, óre należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania - stanowiące ustaleń planu.
- 2) Część graficzna (rysunek planu) została sporządzona na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Nie ma potrzeby załączania do przedmiotowej uchwały załącznika rozstrzygającego o sposobie rozpatrzenia uwag, ponieważ w okresach wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarszyn w miejscowościach Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka – Etap I, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.