

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY W GRODZISKU DOLNYM
z dnia 2022r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zmysłówka 1/2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.559 z późn. zm), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) po stwierdzeniu zgodności z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne uchwalonego uchwałą nr XXVII/171/2008 Rady Gminy w Grodzisku Dolnym z dnia 02 października 2008 r. z późn. zm., Rada Gminy w Grodzisku Dolnym uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,5196 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodny z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały Nr XXX/213/2021 z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021”.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1: 1000, obowiązujący w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenów zgodnie z symbolami ustalonymi w § 2,
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług– oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;

2) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZL**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 3.1. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zmysłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie,
 - b) remont, odbudowę, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych i remontowych na terenach zainwestowania;
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji potoków,
 - c) odprowadzania ścieków nieczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
 - 2) w obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:
 - a) stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.
3. Ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 3) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych lub bezpośrednio z drogi własności gminy nr ewid. 1056/1 przylegającej do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu

oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

- 5) konieczność realizacji miejsc parkingowych, w tym również miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kratę parkingową w ilości minimum 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 6) miejsca parkingowe w wymaganej ilości, określonej w § 3 ust. 4, pkt 3, dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja;
- 7) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w garażach, w tym w garażach podziemnych.

4. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie gospodarki **odpadami** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Grodzisko Dolne;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych, w tym studni indywidualnych kopanych i głębinowych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych,
 - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci wodociągowych oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 32i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków:**
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do lokalnych sieci kanalizacji sanitarnej docelowo do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Chodaczowie;
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
 - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowo-roztopowych:**
 - a) odprowadzenie wód opadowo do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) do systemu kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 3 ust. 4, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
- 5) w zakresie **elektroenergetyki:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz słupową stację transformatorową SN/nN wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 500 kW,

- c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci i urządzeń oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stosownie do potrzeb, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- d) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe;
- 6) w zakresie **gazu**:
 - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, np. kolektorów słonecznych, geotermii oraz innych, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,
 - c) dopuszcza się budowę oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sieci teletechniczne**:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
 - c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć podziemna.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy są następujące:

- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

§4. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30 %.

§ 5. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

ROZDZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U z przeznaczeniem podstawowym pod usługi społeczne związane z kulturą, opieką zdrowotną, pomocą społeczną i socjalną oraz usługi sportu i rekreacji.**

- 1) W terenie **1U** dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń małej architektury,

- b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan,
- d) zieleni urządzonej, w tym w formie parków i ogrodów o charakterze wypoczynkowym oraz zieleni izolacyjnej,
- e) ścieżek pieszych, rowerowych,
- f) dojazdów, parkingów,
- g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy terenu 1U:**

- 1) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi własności gminy nr ewid. 1056/1 zlokalizowanej poza obszarem objętym ustaleniami planu, a linią zabudowy dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 3,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,02;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%;
- 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna wysokość (najwyższej kalenicy) budynku – nie więcej niż 20,0 m, budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 10,0 m, wiat i altan – nie więcej niż 10,0 m; mierząc od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie, na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów, parkingów oraz terenów biologicznie czynnych;
- 9) w dachach stromych dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe, dopuszcza się wielopłaszczyznowe przekrycia fragmentów budynków, w tym szklane (min. świetliki, zadaszenia dziedzińców, tarasów);
- 10) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
- 11) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton.

3. Pozostałe zasady jak w § 3 niniejszej uchwały.

§ 7.1. Wyznacza się **teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL z podstawowym przeznaczeniem pod las**.

2. W terenie **1ZL** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną urządzeń melioracji wodnych, dróg leśnych i urządzeń turystycznych.

3. Pozostałe zasady jak w § 3 niniejszej uchwały.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodzisko Dolne.

§9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.