

UCHWAŁA NR 418/XXXI/2009
RADY MIEJSKIEJ w LUBACZOWIE
z dnia 28 stycznia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych „Pod Borem” przy ulicy Przemysłowej w Lubaczowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lubaczowa, uchwalonego uchwałą Nr 103/XXIX/2001 z dnia 28 września 2001 r. Rada Miejska w Lubaczowie uchwala, co następuje:

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla domków jednorodzinnych „Pod Borem” przy ulicy Przemysłowej w Lubaczowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie przedstawionych w nim oznaczeń stanowiących, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;*
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;*

§ 2

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,0 ha, położony w północno-wschodniej części miasta, określony granicą planu.

§ 3

1. Jeżeli w planie jest mowa o:
 - 1) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i na rzecz, którego należy rozstrzygać ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 2) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach planu;

- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które w myśl obowiązujących przepisów szczególnych nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przy których wymaga się obowiązkowo usytuowanie budynków w projekcie zagospodarowania działki lub terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku w projekcie zagospodarowania działki lub terenu;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne służące zaspakajaniu potrzeb bytowych i gospodarczych w danym układzie osadniczym, na które składają się: systemy uzbrojenia (wodociągi i kanalizacja, sieci energetyczne i telekomunikacyjne, sieci gazowe itp.);

§ 4

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, w tym: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO**, w tym: **RO 1, RO 2, RO 3, RO 4** na tereny rolne i ogrodnicze;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** pod teren lasu;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG, KDZ, KDL** w tym: **KDL 1, KDL 2**; i **KDW** w tym: **KDW 1, KDW 2** pod komunikację kołową i pieszą;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

§ 5

1. W otoczeniu elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w pasie terenu 15 m (po 7,5 m od osi linii)
- 2) zakaz zabudowy w odległości 5 m od stacji transformatorowej
- 3) zakaz zagospodarowania zielenią wysoką (drzewa) w pasie terenu 18,6 m (po 9,3 m od osi linii)
- 4) utrzymuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną z możliwością remontu i modernizacji wg potrzeb.

§ 6

1. Zasady podziału terenu na nowe działki budowlane jak w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i realizacji infrastruktury technicznej jak w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

ustalenia wspólne dla terenów objętych granicami planu

§ 7

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania w zakresie komunikacji drogowej.
 - 1) tereny objęte granicami planu są związane z układem komunikacyjnym dróg publicznych, opartym o drogę publiczną zbiorczą prowadzącą ruch drogowy z centrum miasta w kierunku wsi Bałaje;
 - 2) dostępność terenów objętych granicami planu z projektowanej drogi lokalnej, włączonej do drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej, włączonej do drogi publicznej;
 - 3) dopuszcza się przekształcenie projektowanej drogi wewnętrznej w drogę publiczną dojazdową.

§ 8

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 1) przy zagospodarowaniu terenu wykorzystać istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z wykonywaniem przyłączy,
 - 2) obsługa terenu poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) przebieg nowych sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg lub równolegle do ich przebiegu oraz w sąsiedztwie granic działek, przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych,
 - 4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni terenów utwardzonych na tereny zieleni lub do kanalizacji deszczowej zbiorczej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się zasady obsługi terenu w zakresie włączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zapewnienie zasilania w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejący wodociąg Ø 110 mm zlokalizowany wzdłuż ulicy Przemysłowej,
 - b) system rozprowadzający wodę w obszarze opracowania należy oprzeć na rozbudowie sieci i przyłączach o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w oparciu o istniejący kolektor miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm biegnący przy ulicy Przemysłowej,
 - b) odprowadzenia ścieków w obszarze objętym planem poprzez rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu,
 - c) Do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się budowę na terenie osiedla indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
 - 3) usytuowanie hydrantów na terenie działek przeznaczonych dla zabudowy, w terenach zieleni oraz w liniach rozgraniczających ciągi komunikacji,
 - 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 140 mm znajdującej się przy ulicy Przemysłowej,
 - b) system rozprowadzenia gazu poprzez wykonanie przyłącza i rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 5) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej stacji transformatorowej i projektowanej stacji transformatorowej na terenie E poprzez rozbudowę tej sieci; w tym z linii zasilających kablowych oraz przyłączy. Nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować w technologii kablowej podziemnej,
 - b) oświetlenie terenów i ciągów komunikacyjnych, na słupach oświetleniowych, przystosowanych do zasilania linią kablową.

- 6) realizacja stacji transformatorowej na terenie zabudowy mieszkalnej wraz z wydzielaniem pasa technicznego dla potrzeb jej zasilania,
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - a) łączność telekomunikacyjna z istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, doprowadzonych kanalizacją teletechniczną kablową
3. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ogrzewanie budynków rozwiązać indywidualnie, przy wykorzystaniu źródeł ogrzewania korzystnych dla środowiska,
 - 2) dopuszcza się stosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii dla potrzeb ogrzewania projektowanej zabudowy.
4. Ustala się zasady usuwania odpadów:
 - 1) odpady komunalne gromadzić w pojemnikach i wywozić w sposób zgodny z zasadami obowiązującymi na terenie miasta,
 - 2) odpady powstające w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej gromadzić i usuwać w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - 3) usytuowanie pojemników na selektywną zbiórkę odpadów w sąsiedztwie terenów komunikacji lub terenach zabudowy mieszkaniowej,
5. Prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic i dojazdów. Dopuszcza się inne trasy infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu.

§ 9

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - 1) W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) poziom hałasu wywołanego ruchem drogowym i zagospodarowaniem terenów ograniczyć jak dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie

§ 10

Ustalenia dla terenu **MN**

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4** o łącznej powierzchni około 6,40 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe;
 - 1) na terenie mogą być lokalizowane budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe wolno stojące; budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo – garażowe,
 - 2) realizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami i budowlami bezpośrednio związanymi z urządzeniem ogrodów przydomowych, dojazdami i dojściami;
2. Na terenie oznaczonym zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się:
 - 1) lokalizację nieuciążliwych usług,
 - 2) określa się następujący dopuszczalny zakres usług: drobny handel detaliczny, rzemiosło, mała gastronomia, ochrona zdrowia, usługi niematerialne (konsulting, prawne, biurowe, reklamowe, projektowe itp.)
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na działce, w tym jeden budynek mieszkalny,
 - 2) budynki mieszkalne i mieszkalne z funkcją usługową należy realizować:
 - a) wyłącznie jako wolno stojące,

- b) w pierwszej linii zabudowy od strony frontu działki,
 - c) o jednej kondygnacji nadziemnej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości do 10 m; przy czym drugą kondygnację należy realizować w poddaszu. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) o dachach nad bryłą główną budynku dwu – lub wielospadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, o jednolitym kącie nachylenia tych połaci wynoszących od 30° do 45° oraz o pokryciach ceramicznych lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
- 3) budynki gospodarcze, garaże lub o połączonych funkcjach należy realizować:
- a) w tyle budynku mieszkalnego – jako wolno stojące lub w zbliżeniu do granicy działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, z zastosowaniem dachów spadzistych o kącie nachylenia nie mniejszym niż 28°,
 - d) pokrycia dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce,
 - e) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu inwestycji nie może przekroczyć 30 %,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) ogrodzenia działek od strony dróg:
- a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1.30 m do 1.50 m,
 - c) wykonywać jako ażurowe z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 5) przy wykonaniu elewacji budynków i ogrodzeń, obiektów małej architektury jako elementy wykończeniowe stosować tradycyjne materiały budowlane, np. Drewno, ceramikę budowlaną, kamień.
- 6) Wyklucza się stosowanie: blachy i elementów blaszanych na ścianach lub w ogrodzeniach, blachy niemalowanej lub niepowlekanej na dachach.
- 7) Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 8
- 8) Miejsca postojowe:
- a) na terenie każdej działki o funkcji mieszkalnej – przewidzieć w ilości minimum 1 miejsce postojowe niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce,
- 9) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady podziału na działki budowlane:
- a) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wewnętrzny podział terenów na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się inny podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad i warunków:
 - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,06 ha,
 - szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - każda działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - kształt działki i jej wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniać będą warunki zagospodarowania terenów określone w niniejszej uchwale i w przepisach odrębnych.

§ 11

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RO 1, RO 2, RO 3, RO 4** o łącznej powierzchni około 1,94 ha przeznacza się na tereny użytków rolnych.

- 1) na każdej z wydzielonych działek dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej 25 m² i jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 5 m; jako wolno stojącego lub w zbliżeniu do granicy działki,
- b) usytuowanie obiektów rekreacyjnych, małej architektury, trejaży itp.,
- c) przeprowadzenie sieci uzbrojenia technicznego i realizację urządzeń technicznych związanych z użytkowaniem terenu,
- 2) nie dopuszcza się:
 - a) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- 3) Dla terenu oznaczonego RO ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z elementów betonowych lub blachy,
 - b) przy realizacji obiektów małej architektury lub urządzeń rekreacji stosować jako elementy wykończeniowe tradycyjne materiały budowlane, np. drewno, ceramikę budowlaną,
 - c) wymagane zachowanie terenów biologicznie czynnych o powierzchni stanowiącej min. 90 % powierzchni terenu działki,

§ 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** o powierzchni około 0,02 ha przeznacza się pod teren lasu.

§ 13

Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej **KDG, KDZ, KDL, KDW**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG** o powierzchni około 1,35 ha przeznacza się pod drogę główną z ruchem przyspieszonym.

Na terenie ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu 30.0 m. w tym:
 - a) jezdnia dwupasmowa szerokości 7.0 m,
 - b) chodniki obustronne o szerokości od 1,5 m i ścieżka rowerowa dwustronna jednokierunkowa,
 - c) oświetlenie obustronne,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i chodników zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - e) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż drogi,
 - f) uzupełnienie zagospodarowania pasem zieleni i rowami przydrożnymi,
 - g) dopuszcza się przeprowadzenie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających teren poza terenem niezbędnym na pas drogowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** o powierzchni około 0,24 ha przeznacza się pod istniejącą drogę publiczną zbiorczą.

Na terenie ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego wyznaczonego na rysunku planu,
- 2) parametry drogi wg stanu istniejącego, w tym:
 - a) chodniki obustronne o szerokości 2.5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi, o ile nie uniemożliwia ona realizacji zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1,
 - c) oświetlenie uliczne obustronne,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i chodników zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **KDL 1 i KDL 2** o łącznej powierzchni około 0,62 ha przeznacza się pod drogę publiczną lokalną.

Na terenie ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12.0 m, w tym:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5.0 m,
 - b) chodniki dwustronne,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi, o ile nie uniemożliwia ona realizacji zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1,
 - c) oświetlenie uliczne jednostronne,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i chodników zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub do kanalizacji deszczowej.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **KDW 1 i KDW 2** o łącznej powierzchni około 0,25 ha przeznacza się pod drogę wewnętrzną.

Na terenie ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego 8.0 m, w tym:
 - a) pas pieszo – jezdni o szerokości 5.5 m,
 - b) oświetlenie jednostronne,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z pasa pieszo – jezdni do kanalizacji deszczowej.

§ 14

Ustalenia dla terenu **E**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** o powierzchni około 0,03 ha przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zieleni izolacyjnej,
- 3) zjazdu umożliwiającego dostęp do stacji,
- 4) miejsca postojowego dla samochodu obsługi i konserwacji stacji.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

§ 16

1. Ustala się następujące wysokości stawek, służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 25% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w planie symbolem MN,
- 2) 2% - dla pozostałych terenów

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubaczowa.

§ 18

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Budżetowo-Gospodarczej Rady Miejskiej w Lubaczowie.

§ 19

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

* załącznika Nr 2 i Nr 3 nie ogłasza się