

**UCHWAŁA NR 363/XVII/2012
RADY MIEJSKIEJ W LUBACZOWIE**

z dnia 29 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Leśnej 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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta Lubaczowa uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Lubaczowie Nr 103/XXIX/2001 z dnia 28 września 2001 r.

Rada Miejska w Lubaczowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Leśnej w Lubaczowie" zwanym w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni około 9 ha, położony w północnej części miasta, na obrzeżu terenów zabudowy mieszkaniowej i ograniczony od strony zachodniej terenem szpitala.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, oznaczony jako Załącznik Nr 1 stanowiący integralną część planu,
- 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,

4. Ustalenia planu stanowią treść uchwały.

5. Treść uchwały zawiera odniesienia do części graficznej tj. rysunku planu, który obowiązuje w zakresie zawartych w legendzie oznaczeń stanowiących.

§ 2. 1. W obszarze planu wyznacza się tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym od MN-1 do MN-5,
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) MRj - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
- 4) Ukr - tereny zabudowy kultu religijnego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi oznaczone w rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi, odpowiadającym ich funkcji ustalonej przepisami szczegółowymi uchwały.

3. Oznaczenia informacyjne zawarte w rysunku planu nie stanowią ustaleń planu.

**Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe**

§ 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów i wprowadzania funkcji powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami ochrony środowiska w granicach planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

2. Zakazuje się realizacji usług uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które są usługami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci łączności publicznej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki jednorodzinne do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe, przy zachowaniu wysokości do 12 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do kalenicy dachu lub najwyższej części budynku. Dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

- 2) budynki wielorodzinne do 5 kondygnacji nadziemnych w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, przy zachowaniu wysokości do 15,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części budynku,
 - 3) budynki garażowe, gospodarcze do 1 kondygnacji nadziemnej, przy wysokości do 6,0 m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
 - 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
 - 5) usytuowanie budynków równoległe do jednej z granic nieruchomości. Osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej,
 - 6) kolorystyka zabudowy ujednoliczona w odniesieniu do zabudowy realizowanej na jednej działce,
 - 7) przy wystroju elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury stosować jako materiały wykończeniowe, tradycyjne materiały (np. drewno, ceramika, kamień, szkło, stal) lub imitacje tych materiałów.
 - 8) wyklucza się stosowanie blachy i elementów blaszanych na ścianach zewnętrznych lub przy wypełnianiu przęseł ogrodzeń, a na dachach blachy trapezowej.
 - 9) wymagane zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe lub garażowe w obrębie działki,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce postojowe lub garaż na jedno mieszkanie.
4. Ustalenia dotyczące linii zabudowy:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) 10 m i 6 m od linii rozgraniczających teren dróg publicznych,
5. Ustala się zasady podziału na działki budowlane:
- 1) podział na działki z wyznaczeniem przebiegu nowych granic nieruchomości równoległe lub prostopadłe do istniejących podziałów nieruchomości lub do istniejącej zabudowy czy też do linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania. Dopuszcza się łączenie sąsiednich nieruchomości,
 - 2) minimalna szerokość wydzielonej działki budowlanej od strony wjazdu na działkę - 18 m,
 - 3) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN - 0,08 ha,
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek o pow. do 0,05 ha dla potrzeb realizacji stacji transformatorowych oraz innych urządzeń i obiektów dla infrastruktury technicznej, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
6. Usytuowanie reklam na terenach przeznaczonych do zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od dróg publicznych oraz przy ograniczeniu ich powierzchni do 4 m² i wysokości do 7 m.

§ 4. Zasady zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej i środowiska przyrodniczego

1. Realizacja uzbrojenia terenu objętego granicami planu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych oraz zasilania w energię elektryczną z oświetleniem ulic i zasilania w gaz z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej w każdym z terenów objętych granicami planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekrojach od \varnothing 25 mm do \varnothing 200 mm, z istniejącej sieci miejskiej prowadzonej po stronie południowej i zachodniej terenów objętych granicami planu,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej o przekrojach \varnothing 60 mm do \varnothing 300 mm prowadzonej po stronie południowej i zachodniej terenów objętych granicami planu. Do czasu jej realizacji dopuszcza się wykonanie zbiorników bezodpływowych,
- 4) odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni lub do sieci kanalizacji miejskiej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej,
- 6) zasilanie w energię elektryczną oraz rozbudowa tej sieci przy realizacji stacji trafo,
- 7) doprowadzenie zasilania z istniejącej linii 15 kV na terenie MW, MN-2 i MN-3,
- 8) realizacja sieci teletechnicznej wraz z budową sieci kablowej,
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o przekrojach od \varnothing 20 do \varnothing 200, poprzez rozbudowę istniejącej sieci prowadzonej po stronie zachodniej terenów objętych granicami planu,

- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci światłowodowych wraz z realizacją innych sieci infrastruktury technicznej,
- 11) dopuszcza się zmianę parametrów sieci istniejących,
- 12) przebieg sieci prowadzić równolegle do granic nieruchomości i linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ogrzewanie budynków rozwiązać indywidualnie, a przy zaopatrzeniu w ciepło wykorzystywać źródła ogrzewania korzystne dla środowiska oraz niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii wraz z instalacją urządzeń z nimi związanych.

3. Zasady usuwania odpadów:

- 1) odpady stałe gromadzić w pojemnikach i wywozić w sposób zgodny z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Lubaczowa,
 - 2) usytuowanie pojemników na selektywną zbiórkę odpadów w sąsiedztwie terenów komunikacji.
4. Na działkach budowlanych należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 5. Zasady zagospodarowania w zakresie obsługi komunikacyjnej.

1. Tereny objęte granicami planu są obsługiwane układem komunikacyjnym opartym o drogi:

- 1) publiczne (poza granicami planu), przebiegające przy granicy południowej planu - ul. Szpitalna, granicy zachodniej - ul. Leśna i drogi bez nazwy przy granicy północnej planu.
- 2) na poszczególnych terenach dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, wyznaczonych równolegle do kierunku granic ewidencyjnych nieruchomości. Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m i długości maksymalnie 200 m, w tym place do zawracania, mogą być wyznaczone na jednej nieruchomości lub w granicy dwóch nieruchomości.

2. W granicach terenów komunikacji drogowej i parkingów dopuszcza się:

- 1) przekształcenie projektowanych dróg wewnętrznych w drogi publiczne, dojazdowe, przy zachowaniu ustaleń planu,
- 2) realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających tereny dróg,
- 3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi poza terenem niezbędnym na pas jezdny,
- 4) realizację oświetlenia, zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury i zielenią.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania i zabudowy

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w rysunku planu - symbolem MN na zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, w tym: MN-1 o powierzchni ok. 2,60 ha; MN-2 o powierzchni ok. 1,10 ha; MN-3 o powierzchni ok. 1,60 ha; MN-4 o powierzchni ok. 1,0 ha; MN-5 o powierzchni ok. 1,50 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych w kubaturze budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia usług nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 3) realizację na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych w ilości 1 budynek na działce,

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, z zakazem zmiany obrysu dla części budynków znajdujących się pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem warunków § 3 ust. 3

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne, jednorodzinne realizować jako wolno stojące,
 - a) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki,
- 2) budynek garażu realizować jako:
 - a) wbudowany w kubaturę budynku mieszkalnego,
 - b) dobudowany do budynku mieszkalnego,

- c) wolno stojący,
 - d) we wspólnej kubaturze z budynkiem gospodarczym,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60 %,
5. Dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne włączone do drogi publicznej,
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody i parametry zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 2) zmiana ukształtowania terenu, przy zachowaniu warunków odprowadzania wód opadowych na teren własnej działki,
- § 7.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW o powierzchni ok. 0,85 ha na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na terenie pozostawia się budynek mieszkalny z możliwością jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami § 3 ust. 3,
3. Na terenie pozostawia się budynek kotłowni.
- 1) dopuszcza się jego przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na inną funkcję związaną z przeznaczeniem terenu,
 - 2) wysokość budynku do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
4. Ustala się przebudowę lub likwidację istniejących garaży zgodnie z potrzebami zagospodarowania i zabudowy terenu.
5. Ustala się zasady obsługi i zagospodarowania w zakresie komunikacji:
- 1) dojazd z drogi publicznej przebiegającej poza granicą planu,
 - 2) dopuszcza się budowę dodatkowych zjazdów w tym również od strony północnej,
6. Ustala się zasady ochrony środowiska naturalnego i kulturowego i parametry zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 70%.
- § 8.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MRj o powierzchni około 0,30 ha, na teren zabudowy zagrodowej.
- 1) na terenie pozostawia się istniejącą zagrodę z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy poszczególnych budynków,
 - 2) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania terenu garażem, małą architekturą, komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi i zielenią,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.
2. Ustala się zasady obsługi i zagospodarowania w zakresie komunikacji:
- 1) dojazd z drogi publicznej, przebiegającej poza granicą planu,
 - 2) miejsca postojowe na terenie działki,
3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zgodnie z ustaleniami § 3 ust. 3,
4. Ustala się zasady ochrony środowiska naturalnego i kulturowego i parametry zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- § 9.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem Ukr o powierzchni około 0,10 ha na cele kultu religijnego.
- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektu kultowego i zagospodarowanie terenu przyległego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 3,
2. Ustala się zasady obsługi i zagospodarowania w zakresie komunikacji:
- 1) dojazd do drogi publicznej, przebiegającej poza granicą planu,
3. Ustala się zasady ochrony środowiska naturalnego i kulturowego i parametry zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 70 %.

Przepisy końcowe

Rozdział 4. Przypisy końcowe

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

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1. dla terenów MN w wysokości 30 %,
2. dla pozostałych terenów 1%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubaczowa.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 363/XVII/2012
Rady Miejskiej w Lubaczowie
z dnia 29 lutego 2012 r.
Załącznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Leśnej w Lubaczowie".

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Leśnej" w Lubaczowie, Rada Miejska w Lubaczowie stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będą:

1. Rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego obejmującego: drogi wewnętrzne (KDW) w przypadku przekształcenia projektowanych dróg wewnętrznych w drogi publiczne, w tym: chodniki, oświetlenie i odwodnienie.
2. Rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - poprzez budowę sieci rozprowadzającej opartej na istniejącej sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych - poprzez budowę kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącej sieci sanitarnej kierowanej na miejską oczyszczalnię ścieków oraz budowę kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej.

Finansowanie wyżej wymienionych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - odbywać się będą:

- 1) ze środków własnych gminy,
- 2) ze środków pomocowych,
- 3) poprzez inne środki zewnętrzne (dotacje, kredyty, pożyczki).

zgodnie z planem wydatków inwestycyjnych przyjętych w planie wieloletnim i określanych corocznie w uchwale budżetowej podejmowanej przez Radę Miejską w Lubaczowie.

Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem corocznych budżetów miasta, określające terminy, zakresy (w tym także etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami w Gminie Miejskiej Lubaczów - nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.