

**UCHWAŁA NR 71/V/2011
RADY MIEJSKIEJ W LUBACZOWIE**

z dnia 18 lutego 2011 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Plan oznaczony granicami planu obejmuje obszar o powierzchni około 9 ha, położony w mieście Lubaczów, na północnym obrzeżu terenów zabudowy mieszkaniowej i w sąsiedztwie terenów szpitala.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

4. Ustalenia planu stanowią treść uchwały.

5. Część tekstowa planu zawiera odniesienia do części graficznej tj. rysunku planu, który obowiązuje w zakresie przedstawionych w nim oznaczeń stanowiących.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług,
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług,
- 3) MRj - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej
- 4) Ukr - tereny zabudowy kultu religijnego.

2. Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania opisane w tekście planu symbolami literowymi i cyfrowymi mają odniesienie do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych tymi symbolami w części graficznej tj. rysunku planu.

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

**Rozdział 2.
ustalenia dotyczące terenów objętych opracowaniem planu**

§ 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów i wprowadzania funkcji użytkowych powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami ochrony środowiska w granicach planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. W granicach planu nie dopuszcza się realizacji:

- 1) 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 mieszkalne jednorodzinne i w zabudowie zagrodowej o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z możliwością rozwiązania II kondygnacji w formie poddasza użytkowego, dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - 2) budynki wielorodzinne o wysokości do V kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - 3) budynki garażowe, gospodarcze o wysokości do I kondygnacji nadziemnej, z dachami spadowymi,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachu od 28° do 45°,
 - 5) usytuowanie budynków równoległe do jednej z granic nieruchomości,
 - 6) kolorystyka zabudowy ujednoliczona w odniesieniu do zabudowy realizowanej na jednej działce,
 - 7) przy wykonywaniu elewacji budynków i ogrodzeń, obiektów małej architektury stosować dla elementów wykończeniowych tradycyjne materiały budowlane: drewno, ceramika, kamień, metal,
 - 8) wymagane zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na terenie każdej działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie na terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej projektowanych usług,
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 granic nieruchomości. Dopuszcza się łączenie sąsiednich nieruchomości,
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej od strony wjazdu na działkę - 18 m,
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie oznaczonym MN - 0,08 ha,
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek o pow. do 0,05 ha dla potrzeb stacji transformatorowych i innych urządzeń i obiektów związanych z realizacją infrastruktury technicznej,
 - 5) minimalna szerokość działki dla drogi wewnętrznej - 5,0 m
6. Usytuowanie reklam na terenach przeznaczonych do zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od dróg oraz przy ograniczeniu ich powierzchni do 4 m² i wysokości do 5 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 budowę sieci infrastruktury technicznej na każdym z terenów objętych granicami planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekrojach od \varnothing 25 mm do \varnothing 110 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 realizację zbiorników bezodpływowych,
- 4) odprowadzenie wód opadowych na tereny własnych nieruchomości lub do sieci kanalizacji miejskiej,
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 15 kV, siecią kablową n/n przy realizacji stacji trafo,
- 6) obsługa teletechniczna siecią kablową,
- 7) zasilanie w gaz przewodowy siecią gazową o przekrojach od \varnothing 32mm do \varnothing 40 mm, włączoną do gazociągu przebiegającego poza granicami planu,
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów sieci istniejących i projektowanych do 50 % średnicy przekrojów sieci określonych w ust. 1 pkt 2, 3 i 7
- 9) przebieg sieci prowadzić równoległe do granic nieruchomości i linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania.

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

3. Zasady usuwania odpadów:

- 1) odpady stałe gromadzić w pojemnikach i wywozić w sposób zgodny z zasadami obowiązującymi na terenie miasta,
- 2) obudowa stanowisk pojemników na odpady jest elementem małej architektury,
- 3) 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 komunikacji drogowej.

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

- 1) publiczne istniejące poza granicami planu, przebiegające przy granicy południowej, zachodniej i 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 wyznaczane na jednej nieruchomości lub w granicy dwóch nieruchomości z możliwością ich podziałów geodezyjnych.

2. W granicach terenów komunikacji drogowej na terenach MN i MW dopuszcza się:

- 1) przekształcenie projektowanych dróg wewnętrznych w drogi publiczne, dojazdowe, przy zachowaniu ustaleń planu,
- 2) realizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg wewnętrznych,
- 3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych,
- 4) realizację oświetlenia, zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury i zielenią.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie i wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych 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. 1,50 ha, MN-4 o powierzchni ok. 1,0 ha, MN-5 o powierzchni ok. 1,50 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę budynków gospodarczych, garażowych, garażowo - gospodarczych przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiadującej,
- 2) realizację usług nieuciążliwych, które nie są określane jako mogące potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko, wbudowanych w kubaturę budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć powierzchni 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 3) realizację na jednej działce:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) do dwóch budynków (gospodarczego i garażowego) uzupełniających zabudowę mieszkalną,

3. Nie dopuszcza się realizacji:

- 1) przydomowych oczyszczalni ścieków

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne, jednorodzinne realizować jako wolnostojące z dopuszczeniem usytuowania budynków przy granicy działki dla zabudowy bliźniaczej,
- 2) budynek garażu realizować jako:
 - a) wbudowany w kubaturę budynku mieszkalnego,
 - b) dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wolnostojący,
 - d) we wspólnej kubaturze z budynkiem gospodarczym,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60%.

5. Dostęp nieruchomości do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną włączoną do drogi publicznej poza obszarem planu.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być 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 z dopuszczeniem usług.

2. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku wielorodzinnego do V kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem rozwiązania ostatniej kondygnacji w formie użytkowego poddasza.

- 1) Przy nadbudowie ustala się dach wysoki, o nachyleniu połaci 35° do 45°,
3. Dopuszcza się przebudowę i adaptację budynku byłej kotłowni na budynek usługowy, bez zmiany jego wysokości,
4. Dopuszcza się przebudowę istniejących garaży lub budowę nowych w ilości niezbędnej dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej,
6. 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,

7. 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 0,40 ha, na teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej, w tym:

- 1) na terenie pozostawia się istniejącą zagrodę w gospodarstwie rolnym z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub na wydzielonej odrębnej działce,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o:
 - a) jeden garaż o powierzchni zabudowy do 35 m² dla każdego budynku mieszkalnego,
 - b) jeden budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 50 m² na każdej nieruchomości,

2. Ustala się zasady obsługi i zagospodarowania w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd bezpośredni z drogi publicznej, przebiegającej poza granicą planu,
- 2) zapewnienie miejsca postojowe na terenie działki w ilości niezbędnej do technologii zagrody,

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy lub w zbliżeniu do granicy wg przepisów odrębnych,

4. Ustala się zasady ochrony środowiska naturalnego i kulturowego i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu działki,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 70%.

§ 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 przeznaczeniem i ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 1,

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 terenu działki,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 70 %.

Przepisy 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 71/V/2011
Rady Miejskiej w Lubaczowie
z dnia 18 lutego 2011 r.
Załącznik1.bmp

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Leśnej" - załącznik graficzny

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 Lesnej" 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 określonym 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.