

**UCHWAŁA NR XXII/109/2004
RADY MIEJSKIEJ W BŁĄŻOWEJ
z dnia 19 października 2004 rok**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2004 terenu położonego w Błażowej przy ul. Myśliwskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Błażowej uchwala co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błażowa uchwalonego uchwałą nr XII/92/2000 Rady Miejskiej w Błażowej z dnia 29 lutego 2000 r. **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2004 terenu położonego w Błażowej przy ul. Myśliwskiej** zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki Nr 1 graficzny na mapie w skali 1:1000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
 - 2) załącznik Nr 2 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 4,40 ha w granicach planu oznaczonych na załączniku Nr 1 – rysunku planu.

§ 2

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN” – przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN,U” – przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe,

- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – przeznacza się pod komunikację publiczną – ulicę lokalną i drogi dojazdowe,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW” – przeznacza się pod drogę wewnętrzną,
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „Z” – przeznacza się pod zielenie nie urządzone,
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „Kx” – przeznacza się pod ciąg pieszki.

§ 3.

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych symbolem MN,U:

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących pogorszyć stan środowiska poza granicami terenów MN,U,
 - b) wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko wg przepisów dotyczących ochrony środowiska,
 - c) powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
- 3) na każdej działce powierzchnia użytkowa dla funkcji mieszkaniowej nie może być większa niż powierzchnia użytkowa dla funkcji usługowych,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki,
- 5) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
- 6) wyznaczenie na każdej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie najmniej niż 4,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD₁,
- 8) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji,
 - b) usługowych lub usługowych z funkcją mieszkaniową – do 3 kondygnacji,
 - c) garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja,przy czym nie dopuszcza się posadowienia parterów budynków powyżej 0,5 m nad poziomem najwyższej rzędnej terenu w obrębie obrysu ścian budynku,

- 9) zastosowanie w architekturze budynków elementów nawiązujących do tradycyjnego budownictwa regionu,
- 10) dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
- 11) kolorystyka elewacji pastelowa.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- 1) podział terenów na działki budowlane zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wtórny podział działek na terenie oznaczonym symbolem MN₁, według następujących zasad:
 - a) nowe granice działek równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi KD wyznaczonej w sąsiedztwie terenu MN₁,
 - b) wyznaczenie powiązań komunikacyjnych każdej działki poprzez dojazd wewnętrzny z drogą KD lub KD₁,
 - c) kształt i wielkość nowych działek musi zapewniać możliwość realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni każdej działki, przy czym na każdej działce oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się dodatkowo wyłącznie jeden budynek: garażowy lub gospodarczy lub garażowo-gospodarczy,
- 3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
- 4) wyznaczenie w granicach każdej działki co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD₁,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KD,
- 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych - do 2 kondygnacji,
 - b) garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja, przy czym nie dopuszcza się posadowienia parterów budynków powyżej 0,5 m nad poziomem najwyższej rzędnej terenu w obrębie obrysu ścian budynku,

- 7) zastosowanie w architekturze budynków elementów nawiązujących do tradycyjnego budownictwa regionu,
 - 8) dachy budynków spadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
 - 9) kierunki najdłuższych kalenic równoległe do frontu działki,
 - 10) kolorystyka elewacji pastelowa.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- Obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się od ulicy Myśliwskiej poprzez drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD₁, drogi dojazdowe oznaczone symbolami KD i drogą wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD_W oraz ciągiem pieszym K_x, przy czym:
- c) szerokość drogi lokalnej KD₁ w liniach rozgraniczających 16 m w tym jezdnia o szerokości 6 m i jednostronny chodnik o szerokości 2,0 m,
 - d) szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających 10,0 m z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, zakończonych placami nawrotowymi, przy czym dopuszcza się urządzenie dróg jako ciągów pieszo-jezdnym,
 - e) szerokość drogi wewnętrznej KD_W – co najmniej 4,5 m,
 - f) dopuszcza się likwidację ciągu pieszego K_x i przyłączenie terenu do działek budowlanych przyległych od strony wschodniej tego ciągu.

4. Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci niskiego napięcia, prowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej zasilanej z sieci średniego napięcia 15 KV, z włączeniem do istniejącej sieci w rejonie ul. Myśliwskiej,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów pitnych oraz ochrony przeciwpożarowej projektowaną siecią wodociagową z hydrofornią, z włączeniem do istniejącego wodociągu Ø 200 zlokalizowanego w ul. Myśliwskiej,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, z włączeniem do istniejącej kanalizacji sanitarnej Ø 200 przebiegającej w rejonie ul. Myśliwskiej,
- 4) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków technologicznych z terenu usług w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu, z uwzględnieniem

- obowiązujących w tym zakresie przepisów, z dopuszczalnym odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do projektowanej w rejonie ul. Myśliwskiej komory połączonej z przepustem drogowym, a następnie do regulowanego potoku,
 - 6) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w mieście, a gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
 - 7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza,
 - 8) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg KD₁ i KD,
 - 9) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków z uwzględnieniem warunków określonych przez dysponentów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4

Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków na terenach MN w zbliżeniu i przy granicach działek, z zachowaniem warunków technicznych zabudowy, określonych przepisami odrębnymi,,
- 2) prowadzenie działalności gospodarczej w kubaturach budynków mieszkalnych, przy czym:
 - a) powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność gospodarczą nie może przekraczać 50 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub gospodarczych,
 - b) obowiązuje wyznaczenie na własnej działce miejsc postojowych dla samochodów o liczbie dostosowanej do prowadzonej działalności,
 - c) prowadzona działalność nie może:
 - pogarszać stanu środowiska,
 - przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
 - wiązać się z obsługą samochodami o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,

- 3) inne niż ustalono w § 3 ust. 4 przebiegi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej szczególnie w zakresie włączenia do infrastruktury miejskiej, przy zachowaniu zasad prowadzenia sieci określonych przepisami odrębnymi,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem „Z” i na terenie ciągu pieszego „Kx”,
- 5) deniwelację terenu w granicach poszczególnych działek - uzasadnioną warunkami geotechnicznymi posadowienia budynków, a także na terenach komunikacji - uzasadnioną wymogami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.

§ 5

Do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy, nie dopuszczając lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych, niezwiązanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami planu.

§ 6

Ustala się 0 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem Nr 1/2004.

§ 7

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy Białowa.

§ 8

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

MGR INŻ. STANISŁAW BIALIC

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Białowej uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Myśliwskiej w Białowej.

- I. Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
 1. Podstawą opracowania planu jest uchwała Rady Miejskiej w Białowej Nr XI/65/2003 z dnia 22 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 2. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie oraz na tablicy ogłoszeń, w wyniku czego nie wpłynęły żadne wnioski do planu od osób prywatnych i prawnych. Wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.
 3. W trakcie prac nad projektem planu opracowano:
 - 1) Ocenę istniejącego stanu zagospodarowania terenu,
 - 2) Prognozę oddziaływania na środowisko,
 - 3) Prognozę skutków finansowych.
 4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie była wymagana z uwagi na posiadaną zgodę uzyskaną dla tego terenu przy miejscowym planie szczegółowym z. p. Osiedla Myśliwskie (utracił ważność z dniem 31 grudnia 2002 r.)
 5. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną dla miasta i gminy Białowa, na posiedzeniu w dniu 1 lipca 2004 r., wniesione zalecenia zostały uwzględnione w projekcie planu.
 6. Projekt planu uzyskał uzgodnienia organów właściwych do jego uzgadniania, zgodnie z obowiązującymi przepisami (okres uzgodnień czerwiec 2004 r.).
 7. Wyłożenie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 19 lipca do 12 sierpnia 2004 r.. W wyniku wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do planu ani do prognozy. Na ogłoszoną na dzień 12 sierpnia 2004 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w planie nie stawił się żaden zainteresowany.

II. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i wiedzą urbanistyczną, co potwierdzają uzyskane opinie i uzgodnienia. Uwzględniają uwarunkowania stanu istniejącego, które zostały zdeterminowane ustaleniami wcześniej obowiązującego na tym terenie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Myśliwskie, w szczególności dotyczące istniejących podziałów geodezyjnych i zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Realizacja osiedla mieszkaniowego w oparciu o niniejszy plan wychodzi na przeciw potrzebom mieszkaniowym miasta. Uruchomienie nowych terenów budowlanych będzie wymagało nakładów finansowych związanych z wykonaniem inwestycji należących do zadań własnych gminy lecz w ostatecznym rozliczeniu przewiduje się zyski finansowe ze sprzedaży działek budowlanych zlokalizowanych na terenie projektowanego osiedla (szczegółowe informacje zawarte są w prognozie skutków finansowych).

Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest w pełni uzasadnione.