

Uchwała Nr XXVI/278/2005
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia 23 sierpnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Agatówka –Zatorze” położonego przy drodze lokalnej Agatówka –Obojna.

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

§1

1. Uchwała się „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Agatówka-Zatorze obejmujący obszar położony na działce numer ewidencyjny 1488/3 przy lokalnej drodze Agatówka-Obojna.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu w skali 1: 1 000 określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów – stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Zakres obowiązywania rysunku planu:
 - 1) granice planu
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN
 - 2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem E
 - 3) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL i KX

§3

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN z przeznaczeniem podstawowym pod mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów usług handlu i gastronomii oraz usług wbudowanych w gabaryt budynku mieszkalnego,
 - 2) obiektów usługowych rzemiosła nieuciążliwego,
 - 3) parterowych budynków garażowych i gospodarczych,
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) zieleni urządzonej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- 6) dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację:
 - 1) obiektów przemysłowych, baz i składów oraz hurtowni,
 - 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
5. Zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy w strefach ochronnych linii wysokiego i średniego napięcia.

§4

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w § 3 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla ujednolicenia formy projektowanych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się na 3 kondygnacje , w tym poddasze użytkowe
 - b) dachy budynków z nachyleniem połaci pomiędzy 35° a 45° dwuspadowe symetryczne, czterospadowe z możliwością zastosowania lukarn i okien połaciowych
 - c) dla budynków dwukondygnacyjnych (parter + poddasze) dopuszcza się dachy łamane lub mansardowe
 - d) kolorystyka elewacji jasna, stonowana zwyczajowo przyjęta dla budownictwa z możliwością zastosowania detali i akcentów o nasyconych barwach
 - e) pokrycia dachów preferowane dachówką ceramiczną w kolorach ciemnych, z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki
 - f) poziom parteru budynku ustala się maksymalnie na 0,5m nad poziomem terenu
 - 2) Dla ujednolicenia formy projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe
 - a) dachy budynków nawiązujące formą do dachów budynków mieszkalnych
 - b) zakazuje się stosowania dachów płaskich
 - c) kolorystyka elewacji ,dachów oraz rodzaj pokrycia dachowego dostosowany do kolorystyki i materiałów użytkowych w budynkach mieszkalnych.
 - 3) Ustala się następujące odległości obiektów (linie zabudowy) od krawędzi jezdni:
 - a) od drogi lokalnej oznaczonej na planie symbolem KDL ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10m dla obiektów mieszkalnych oraz 8 m dla innych obiektów
 - b) od istniejącej drogi lokalnej Agatówka- Obojna ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m dla obiektów niemieszkalnych

- 4) Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie należy stosować podpiwniczenia budynków.
 - 5) W ramach zagospodarowania terenów działek, należy przewidzieć pozostawienie minimum 50% powierzchni działek jako powierzchni przyrodniczo-czynnej.
 - 6) Zakazuje się wykonywania ogrodzeń działek z gotowych prefabrykowanych przęseł betonowych.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w § 3 ust.1, dopuszcza się możliwość:
- 1) Łączenia działek ze sobą oraz dokonywania innych podziałów niż zaproponowane na rysunku planu w celu uzyskania lepszej konfiguracji i większej możliwości korzystnego ich zagospodarowania.
W przypadku scalenia lub podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:
 - a) zapewnienie bezpośredniego lub poprzez dojazd wewnętrzny dostępu każdej działki do drogi publicznej,
 - b) zachowanie minimalnej szerokości 18 m oraz maksymalnej szerokości 50m frontu działki,
 - c) zachowanie możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 2) Lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych oraz w budynkach przeznaczonych wyłącznie na cele usługowe zlokalizowanych na działce niezależnie od budynku mieszkalnego (jeżeli istnieje taka możliwość) z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - 3) Blokowania budynków gospodarczych, garażowych oraz usługowych w granicy dwóch sąsiednich działek pod warunkiem zachowania tych samych gabarytów zewnętrznych na styku obydwu obiektów w granicy oraz zachowania podobnych cech architektonicznych.

§5

1. Ustala się tereny tras komunikacyjnych, oznaczone symbolem KDL i KX z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod:
 - 1) ulicę lokalną oznaczoną symbolem KDL
 - 2) ciąg pieszy oznaczony symbolem Kx
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenów
 - 2) pasów zieleni i trawników
3. Na terenach tras komunikacyjnych, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Oznaczenie w planie	Funkcja	Szerokość pasa ruchu (m)	Szerokość jezdni (m)	Chodnik (m)	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
KDL	droga lokalna	3,00	2x3,00=6	2x1,50	12
Kx	ciąg pieszy	_____		2,50	3

§6

Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na planie symbolem E – obejmujący istniejącą napowietrzną stację transformatorową 15/04 kV „Agatówka 6”.

§7

1. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej stacji transformatorowej 15/04 kV Agatówka 6
- b) przyłącza do budynków wg potrzeb właścicieli działek po uzyskaniu warunków określonych przez dysponenta sieci
- c) lokalizacja projektowanych obiektów w stosunku do istniejących i projektowanych urządzeń winna odpowiadać wymaganiom zawartym w obowiązujących przepisach i normach.

2) Obsługa telekomunikacyjna

- a) poprzez rozbudowę istniejących urządzeń telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz operatorów niezależnych i telefonię komórkową.

3) Kanalizacja sanitarna i deszczowa.

- a) docelowo przewiduje się realizację komunalnej sieci sanitarnej, skąd ścieki zostaną skierowane do gminnej oczyszczalni ścieków
- b) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów gromadzenia ścieków opróżnianych okresowo
- c) odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać indywidualnie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony ziemi oraz wód powierzchniowych

4) Gospodarka odpadami.

- a) składowanie odpadów stałych przewiduje się na terenie posesji prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel.
- b) odbiór odpadów przez wyspecjalizowane jednostki na warunkach przyjętych w gminie.

5) Zaopatrzenie w wodę.

- a) Z istniejącego wodociągu Ø 110 wzdłuż drogi lokalnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci
- b) Przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych.

6) Zaopatrzenie w ciepło.

- a) Ustala się pokrycie potrzeb cieplnych poprzez indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwo ekologiczne.

§8

1. Zasady ochrony środowiska.

- 1) Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
- 2) W związku z położeniem terenu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425, a także w związku z płytko występującymi wodami podziemnymi należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed możliwością skażeń tych wód zanieczyszczeniami infiltrującymi z wodami opadowymi.

§9

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§10

Stawki procentowe na podstawie których określa się opłatę, której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na 0%.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

§12

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/278/05
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia 23 sierpnia 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Agatówka –Zatorze” położonego przy drodze lokalnej Agatówka –Obojna**

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , należących do zadań własnych gminy rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Następuje to na etapie uchwalenia planu miejscowego.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy , będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy , tak by optymalizować wydatki publiczne, np. przez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie gminy.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej , należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego z realizowanej infrastruktury.