

Uchwała Nr XXVI/280/2005
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia 23 sierpnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Turbia- Zatorze” położonego przy drodze Turbia –Zaosie.

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. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zaleszany postanawia, co następuje:

§1

1. Uchwala się „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Turbia – Zatorze” obejmujący obszar położony na działce numer ewidencyjny 866 przy drodze Turbia –Zaosie.
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 tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD i KX
 - 3) teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E

§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.

§4

- 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których 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 naziemne , 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
 - b) dachy budynków nawiązujące formą do dachów budynków mieszkalnych
 - c) zakazuje się stosowania dachów płaskich
 - d) 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 w planie symbolem 1 KDL ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10m dla wszelkich obiektów budowlanych
 - b) od drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 2 KDL nieprzekraczalną linię zabudowy określa strefa ochronna linii średniego napięcia 15 kV

- c) od dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolami 1 KDD , 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD i 5 KDD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m dla obiektów mieszkalnych oraz 6 m dla innych obiektów budowlanych
- 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:
 - 1) ulice lokalne oznaczone symbolami 1 KDL i 2 KDL
 - 2) ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1 KDD, 2 KDD, 3KDD, 4 KDD , 5 KDD
 - 3) przejścia piesze oznaczone symbolami 1 Kx , 2 Kx i 3 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)
1KDL	droga lokalna	3,00	2x3,00=6	2x1,50	12-14
2KDL	droga lokalna	3,00	2x3,00=6	2,50	12
1KDD	droga dojazdowa	2,50	2x2,50=5	2x1,50	11
2KDD	droga dojazdowa	2,50	2x2,50=5	2x1,50	11
3KDD	droga dojazdowa	2,50	2x2,50=5	2x1,50	11
4KDD	droga dojazdowa	2,50	2x2,50=5	2x1,50	11
5KDD	droga dojazdowa	2,50	2x2,50=5	2x1,50	11
1 Kx	przejście piesze			3,00	5
2 Kx	przejście piesze			3,00	5
3 Kx	przejście piesze			3,00	5

§6

Ustala się teren urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem E przeznaczony pod lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

§7

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

1) Zasilanie w energię elektryczną:

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV
- lokalizacja projektowanych obiektów w stosunku do istniejących i projektowanych urządzeń winna odpowiadać wymaganiom zawartym w obowiązujących przepisach i normach
- przyłącza do budynków wg potrzeb właścicieli działek po uzyskaniu warunków określonych przez dysponenta sieci

2) Obsługa telekomunikacyjna

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

3) Kanalizacja sanitarna i deszczowa.

- docelowo przewiduje się realizację komunalnej sieci sanitarnej, w nawiązaniu do kolektora sanitarnego Ø 200 projektowanego od strony wschodniej
- 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 160 wzdłuż drogi Turbia-Zaosie 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.
- 7) Zaopatrzenie w gaz.
 - a) Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średnioprężnej Ø 65 po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez dysponenta sieci gazowej.

§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/277/2005
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia 23 sierpnia 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Turbia- Zatorze” położonego przy drodze Turbia –Zaosie.**

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 , należące do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego z realizowanej infrastruktury.