

Uchwała Nr XXXVI/255/05
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 24 marca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Cygany.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (Dz. U. z 2004 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr62, poz. 558, Nr 113, poz. 94, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 , Nr 167 poz.1759) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 i z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz.1492) – **Rada Miejska w Nowej Dębie uchwala co następuje:**

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Cygany, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 12,0 ha położony we wschodniej części wsi.
3. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba” uchwalonego uchwałą Nr XLVII/354/02 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15.04.2002 r.

§ 2

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie oznaczeń na nim występujących, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Zakres obowiązywania rysunku planu w granicach opracowania:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice projektowanych działek budowlanych.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego,
- 5) **usługach nieuciążliwych** (działalności nieuciążliwej) – należy przez to rozumieć działalność, nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 z 2004 r.), a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów.
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 7) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniających ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 8) **dopuszczeniu określonej funkcji lub obiektów** – należy przez to rozumieć, że pod funkcją dopuszczoną nie można zagospodarować więcej niż 50 % powierzchni terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym oraz, że łączna powierzchnia użytkowa obiektów dopuszczonych winna być mniejsza niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

§ 4

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem i oznacza symbolami:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - 3) **KS** – teren parkingu,
 - 4) **KDD** – teren komunikacji publicznej, klasy drogi dojazdowej,
 - 5) **Kx** – teren komunikacji publicznej, ciąg pieszy.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu w postaci granicy planu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i linii zabudowy oraz symboli przeznaczenia terenów są obowiązującymi ustaleniami planu i ich zmian może nastąpić w drodze zmiany planu.

Rozdział II

PRZEPISY OGÓLNE

§ 5

1. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania,
 - 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej, określone na rysunku planu, mierzone od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi KDD – 12 m,
 - 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów usługowych, określone na rysunku planu, tj. w odległości 6,0 m mierzonej od linii rozgraniczającej pasa drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 4) usytuowanie budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, gospodarczego, garażu musi być zgodne z regulującymi je przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się dobudowę garażu do budynku mieszkalnego w poziomie terenu.

2. Ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz lokalizowania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 34 m od osi linii energetycznej 220 kV,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych, nie będących przedsięwzięciami, dla których może być lub jest wymagany raport oddziaływania na środowisko,
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) wyznacza się tereny i obiekty przeznaczone na cele publiczne:
 - a) drogi publiczne,
 - b) ciąg pieszy,
 - c) parking,
 - d) boisko sportowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
4. Ustalenia zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane:
 - 1) każda działka winna posiadać możliwość:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) realizowania miejsc postojowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 2) ustala się minimalne powierzchnie działek wg ustaleń szczegółowych,
 - 3) określone w planie podziały na działki budowlane są podziałami obowiązującymi,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego.
5. Ustalenia następujących zasad dotyczących układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych,
 - a) dla projektowanych inwestycji w granicach lokalizacji inwestycji,
 - b) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. Ustalenia następujących zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu przez teren objęty granicami opracowania planu, linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV,
 - 2) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg publicznych lub przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu,
 - 3) budowa dróg publicznych powinna obejmować kompleksowe wykonanie sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącego wodociągu grupowego Ø 150 poprzez jego rozbudowę w układzie pierścieniowo – rozdzielczym,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - c) wyklucza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie wód opadowych:
 - a) do projektowanej kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno – ciśnieniowym skąd ścieki zostaną skierowane na oczyszczalnię ścieków w Nowej Dębie,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji, o której mowa w ust. 6, pkt. 5 litera a), dopuszcza się realizację indywidualnych systemów utylizacji ścieków lub gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych opróżnianych okresowo,
 - c) odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać poprzez realizację sieci rowów otwartych wzdłuż projektowanych ciągów drogowych z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z istniejącej sieci średnioprężnej Ø 50, Ø 40, Ø 32 poprzez wykonanie sieci wewnątrz osiedlowej w układzie pierścieniowo - rozdzielczym z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpiecznej eksploatacji sieci gazowej,
 - b) redukcja ciśnienia średnioprężnego na niskie nastąpi u odbiorców za pomocą indywidualnych reduktorów domowych,
 - c) alternatywne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się pokrycie potrzeb cieplnych poprzez indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwo spełniające dopuszczalne normy ekologiczne,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) okresowe gromadzenie odpadów stałych ustala się na terenie posesji prywatnych w pojemnikach przeznaczonych na ten cel,
 - b) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki na warunkach przyjętych w gminie,
 - c) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej będą wykorzystywane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) w zakresie zasilania w energię elektryczną,
 - a) projektowaną zabudowę jednorodziną o zapotrzebowaniu szacunkowej mocy szczytowej ok. 150 kV zasilić w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV „Cygany – 3” (typu STSa 20/250, moc 100 kVA), zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, poprzez wyprowadzenie obwodów niskiego napięcia ze stacji, zwiększając moc transformatora w stacji wg potrzeb,
 - b) przebiegająca przez teren opracowania planu linia Najwyższych Napięć Krajowego Systemu Energetycznego wprowadza następujące ograniczenia:
 - w pasie terenu 34m od osi linii w jedną i drugą stronę zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na stały pobyt ludzi,
 - w pasie 26,5 m w jedną i drugą stronę zakaz zadrzewień drzewami wysokimi powyżej 19 m,
 - wolna przestrzeń dookoła każdego słupa winna wynosić 4×4 m.
- 10) w zakresie telekomunikacji:
 - a) obsługa telekomunikacyjna poprzez budowę w ciągach drogowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz operatorów niezależnych i telefonię komórkową,

Rozdział III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Tereny oznaczone symbolami (**1 MN** o powierzchni ok. 1,53 ha, **2 MN** o powierzchni ok. 1,94 ha, **3 MN** o powierzchni ok. 0,95 ha, **4 MN** o powierzchni ok. 3,00 ha,) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – jako przeznaczenie podstawowe
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji:
 - 1) usług nieuciążliwych w parterach lub w oddzielnych obiektach o powierzchni usługowej do 80 m²,
 - 2) urządzeń rekreacyjnych indywidualnych i zieleni,
 - 3) sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) miejsc parkingowych,
 - 5) garaży wolnostojących,
3. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi - § 5 ust.1,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - 3) rzędna posadowienia parterów do 0,8 m n.p.t.,
 - 4) dopuszcza się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9.0 m mierzonej od powierzchni terenu do kalenicy,
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej do 5,0m – mierzona od powierzchni terenu do kalenicy,
 - 6) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5,0m mierzona od powierzchni terenu do kalenicy,
 - 7) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej wskazuje się realizację dachów dwu – lub wielospadowych o spadku od 30° do 45° o kalenicy ustawionej równoległe do dróg, przy czym główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
 - 8) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ciemnych,
 - 9) kolorystyka ścian - jasne w odcieniach pastelowych z możliwością zastosowania ciemnych detali,
 - 10) minimalna szerokość działki - 25 m,
 - 11) zachowanie na każdej działce minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 12) zakazuje się chowu zwierząt gospodarskich,
 - 13) dopuszcza się chów drobiu dla celów własnych.

§ 7

1. Teren o powierzchni ok. 1,64 ha, oznaczony symbolem **US**, przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji z przeznaczeniem podstawowym – boisko sportowe,
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji:
 - 1) urządzeń i obiektów kubaturowych funkcjonalnie związanych z funkcją podstawową terenu,
 - 2) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących mierzona od poziomu terenu do kalenicy – 5 m,
 - 3) zieleni urządzonej,
 - 4) sieci infrastruktury technicznej,
3. Wyklucza się podział terenu na działki budowlane.
4. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.
5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 ust.6.

§ 8

1. Teren o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczony symbolem **KS**, przeznaczony pod parking dla samochodów osobowych.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - 2) zakaz grodzenia terenu,
 - 3) parking musi posiadać nawierzchnię utwardzoną.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej KDD.

§ 9

1. Tereny oznaczone symbolami: (**1 KDD** o powierzchni ok. 0,34 ha, **2 KDD** o powierzchni ok. 0,83 ha, **3 KDD** o powierzchni ok. 0,72 ha, **4 KDD** o powierzchni ok. 0,81 ha, **5 KDD** o powierzchni ok. 0,05 ha) przeznaczony pod drogi publiczne, klasy drogi dojazdowej – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych (oświetlenie itp.),
 - 3) pasów zieleni.
3. Ustala się zasady zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - 2) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie, remonty i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci i w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

§ 10

1. Teren o powierzchni ok. 0,4 ha, oznaczony symbolem **Kx** przeznaczony jest pod ciąg pieszy – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Ustala się zasady zagospodarowania dla ciągu pieszego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 24 m
 - b) szerokość ciągu pieszego utwardzonego – 5,0 m,
 - c) pozostały teren zagospodarowany zielenią niską i średniowysoką zgodnie z warunkami określonymi w § 5 ust. 6 pkt. 10 litera b.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Ustala się 30 % stawkę, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.