

Projekt do uchwalenia

**UCHWAŁA Nr ..... / ..... / 18  
RADY MIEJSKIEJ W KOLBUSZOWEJ  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Nowej Wsi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),

**Rada Miejska w Kolbuszowej uchwala, co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa, uchwalonego uchwałą nr XXVI/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r., wraz z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Nowej Wsi, zwany dalej planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren działki nr ewid.952/5 o pow.3,45ha, położony w miejscowości Nowa Wieś po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1 228 R relacji Nowa Wieś-Domatków.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - graficzny na mapie w skali 1:1000, stanowiący rysunek planu, integralnie związany z niniejszą uchwałą, który obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń planu,
  - 2) załącznik Nr 2 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,

§ 2. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym: MN1, MN2, MN3,
  - 2) R - teren rolny,
  - 3) KD - teren drogi publicznej,
  - 4) KDW - teren drogi wewnętrznej.
2. Na terenie objętym planem:
- 1) obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) uwzględnienie położenia w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    - b) budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,



- c) przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami i urządzeniami.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN2 i KD należy uwzględnić istniejący rów odwadniający, z możliwością jego przełożenia lub przykrycia.

§ 3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

§ 4. Ustala się 30% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1 o powierzchni około 0,25ha, MN2 o pow. około 1,39ha, MN3 o pow. około 1,35ha, przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów, budynków i budowli, w tym infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m,
  - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy lub szczytu dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych do 12,0m,
    - b) dla budynków gospodarczych, garażowych do 7,0m,
  - 8) ilość kondygnacji budynków:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie podpiwniczone, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) budynki gospodarcze i garażowe nie podpiwniczone, jednokondygnacyjne,
  - 9) dachy budynków spadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
  - 10) kierunek głównych kalenic dachów budynków równoległy lub prostopadły do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD, z dopuszczalnym odchyleniem 15°,
  - 11) pokrycie dachów z blachy, dachówki lub blachodachówki w kolorze czerwonym, brązowym, lub grafitowym,
  - 12) elewacje budynków w kolorystyce pastelowej, zharmonizowanej z kolorystyką dachów; nie dopuszcza się stosowania okładzin typu "siding".
  - 13) w zakresie ogrodzeń od strony drogi publicznej ustala się:
    - a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia - 1,6m, za wyjątkiem bram i furtek,
    - b) zakaz realizacji ogrodzenia pełnego oraz ogrodzenia z prefabrykatów żelbetowych,
    - c) dopuszczenie stosowania żywopłotów,
3. Zasady podziału terenów na działki budowlane:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,06ha i nie większa niż 0,14ha, z uwzględnieniem pkt 4,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0m,



- 3) linie podziału wewnętrznego terenu prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KD lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, z dopuszczalnym odchyleniem 15°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych.
4. Na terenie oznaczonym symbolem MN1 istniejące budynki i części budynków zlokalizowane pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwe do przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w ustępie 2.
5. Wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem MN2 na terenie wydzielonych działek budowlanych należy urządzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości około 3,0m:
  - 1) zieleni izolacyjna w formie intensywnej zieleni wysokiej zimozielonej, uzupełnionej zielenią średnią, o minimalnej liczbie nasadzeń wysokich minimum 20szt / 100m<sup>2</sup>,
  - 2) uwzględnić trasę przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, przez nasadzenia zieleni średniej w strefie jej oddziaływania.
6. Na terenie oznaczonym symbolem MN3 w osi nieckowatej doliny nie lokalizować obiektów budowlanych, które utrudniałyby naturalny spływ wód powierzchniowych z terenów wyżej położonych.

§ 6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem R, o powierzchni około 0,09ha, przeznacza się pod użytkowanie rolnicze i ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) teren należy pozostawić w dotychczasowym sposobie zagospodarowania jako teren rolny,
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
- 3) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod powiększenie sąsiedniej działki rolnej.

§ 7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD, o powierzchni około 0,34ha, przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej i ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 do 10,0m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przekrój jednojezdniowy, jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0m,
- 3) chodnik dwustronny o szerokości minimum 1,5m,
- 4) dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych.

§ 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem od KDW, o powierzchni około 0,03ha, przeznacza się pod drogę wewnętrzną i ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5m,
- 3) chodnik jednostronny o szerokości minimum 1,5m,
- 4) dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych.

§ 9. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z drogi powiatowej nr 1 228R przylegającej do wschodniej granicy terenu objętego planem oraz z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD i pośrednio poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, powiązaną z drogą publiczną,
- 2) dopuszczenie realizacji dojazdów i dojazdów do dróg publicznych i drogi wewnętrznej, nie wydzielonych na rysunku planu, w formie ciągu pieszo-jezdniowego o szerokości minimum 5,0m,
- 3) w zakresie obsługi parkingowej ustala się:
  - a) urządzenie na każdej wydzielonej działce budowlanej minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych oprócz miejsca w garażu,



- b) w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym funkcji usługowej, należy zapewnić dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) miejsca do parkowania należy wykonać jako utwardzone w poziomie terenu,
- d) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną:
  - a) z istniejących sieci zlokalizowanych w granicach opracowania planu, poprzez ich przebudowę i rozbudowę, lub budowę nowej sieci elektroenergetycznej nn,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub hydrotermalną, zlokalizowanych na terenie objętym planem, o łącznej mocy nie przekraczającej 100kW,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing 100$  przebiegającej we wschodniej części terenu objętego planem, poprzez jej rozbudowę,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązanie zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego - studni kopanej lub wierconej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 110$ ,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowego, szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe i okresowe ich wywożenie do oczyszczalni ścieków, na zasadach obowiązujących w gminie;
- 4) zaopatrzenie w gaz przez rozbudowę istniejącej sieci gazowej  $\varnothing 50$  przebiegającej we wschodniej części terenu objętego planem, lub budowę nowej sieci gazowej o ciśnieniu nie mniejszym niż 10kPa,
- 5) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami terenu objętego planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem, przez indywidualne rozwiązanie ujmowania, oczyszczania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 7) magazynowanie odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji, w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) ogrzewanie budynków ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- 9) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej pomiędzy krawędziami jezdni i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę z całego terenu objętego planem.

§ 11. Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- 3) w południowo-zachodniej części terenu oznaczonego symbolem MN2 przy zakończeniu drogi KD, należy urządzić plac nawrotowy do czasu powiązania tej drogi z drogą powiatową nr 1176R relacji Tuszyna-Niwiska-Kolbuszowa.





III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolbuszowej

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kolbuszowej

