

## PROJEKT

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Cieszanowie  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**„Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dachnowie  
- ulica Sportowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, uchwalonego Uchwałą Nr LV/59/2018 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 12 czerwca 2018r. Rada Miejska w Cieszanowie uchwala, co następuje:

### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dachnowie - ulica Sportowa” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni .....ha położony we wsi Dachnów, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze gminnej Nr 105033R oraz terenami usług przy drodze wojewódzkiej Nr 866.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
  - 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) Załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

### § 2.

1. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - 4) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
  - 5) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych,
  - 6) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji,
2. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, niestanowiące ustaleń planu tj. zespół cerkwi w Dachnowie objęty ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr A-1627 decyzją z dnia 07.09.1987r. Wpis obejmuje: cerkiew, dzwonnice i drzewostan w granicach ogrodu,
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** o powierzchni .....ha i **2MN** o powierzchni .....ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) garaży wolnostojących,
  - 2) budynków gospodarczych,
  - 3) dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,
    - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,4,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne nie więcej niż 10,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części budynku,
    - b) garaże i budynki gospodarcze nie więcej niż 5,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części budynku,
  - 7) dachy:
    - a) dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż  $30^{\circ}$  i nie większym niż  $40^{\circ}$ ,
    - b) pokrycie dachów blachą, materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i KDZ,
  - 2) należy zapewnić:
    - a) 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 dom jednorodzinny,
    - b) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde  $50\text{m}^2$  powierzchni użytkowej funkcji usługowej w obiektach,
    - c) miejsca postojowe w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować, jako powierzchnie utwardzone, biologicznie czynne w formie parkingów odkrytych, miejsc garażowych.
5. Zasady podziału:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej  $0,10\text{ha}$ ,
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż  $15,0\text{m}$ ,
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do dróg  $80^{\circ} - 90^{\circ}$ .

#### § 4.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem U o powierzchni .....ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów związanych z funkcją administracyjną, biurową, handlową, gastronomiczną,
  - 2) dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, w odległości:
    - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
    - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,

- 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki dla obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy dla budynków do 12,0m,
  - 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 20° i nie więcej niż 35° jedno, dwu lub wielospadowe,
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność terenu z drogi publicznej z dróg publicznych dojazdowej 2KDD i zbiorczej KDG,
  - 2) należy wskazać miejsca postojowe w ilości:
    - a) dla lokali gastronomicznych co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
    - b) dla biur, urzędów, poczty, banków co najmniej 3 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla pozostałych usług co najmniej 1 miejsce postojowe na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) miejsca postojowe należy realizować, jako powierzchnie utwardzone lub biologicznie czynne w formie parkingów odkrytych.
6. Zasady podziału:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,08ha,
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg 70° - 90°.

#### § 5.

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** o powierzchni ....ha, **2ZP** o powierzchni ....ha i **3ZP** o powierzchni ....ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - 2) pomników,
  - 3) obiektów małej architektury,
  - 4) obiektów i urządzeń terenowych służących funkcji komunikacji, sportu i rekreacji,
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 90% powierzchni terenu,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność komunikacyjna z dróg publicznych 1KDD, KDG oraz z poza wschodniej granicy planu,

#### § 6.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** o powierzchni ....ha.
2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniej niż 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
  - 3) chodniki minimum jednostronne,
  - 4) oświetlenie minimum jednostronne.

#### § 7.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** o powierzchni ....ha i **2KDD** o powierzchni ....ha.
2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8,5m zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) oświetlenie minimum jednostronne.
3. W terenie 1KDD w obszarze o szczególnych ustaleniach „A” obowiązuje nakaz wykonywania infrastruktury technicznej podziemnej ręcznie lub metodą przewiertu sterowanego,

#### § 8.

1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI** oznaczony na rysunku planu symbolem **K** o powierzchni .....ha,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki terenu,
  - 3) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy 0,4,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki terenu,
  - 6) wysokość zabudowy nie więcej niż 5,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części budynku,
  - 7) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 25°, pokrycie dachów blachą, materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne,
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ i z poza wschodniej granicy planu.

#### § 9.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji obsługa obszaru planu z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD oraz zbiorczej KDZ,
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej poprzez budowę sieci rozdzielczej od istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanej w granicach planu w terenie 1MN o przekroju minimum Ø110 oraz poza granicami planu o przekroju minimum Ø110 z kierunku południowego,
  - 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacyjnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o przekroju minimum Ø160 od istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu o przekroju Ø160 i Ø200 oraz do sieci kanalizacyjnej o przekroju Ø200 zlokalizowanej na południe od obszaru planu,
    - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej,
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej,
  - 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta i gminy Cieszanów,
  - 5) w zakresie ciepłownictwa:
    - a) ustala się system ogrzewania obiektów budowlanych oparty na indywidualnych źródłach ciepła minimalizujących emisję zanieczyszczeń do powietrza,

- b) dopuszcza się system ogrzewania obiektów oparty na zdalaczynnej sieci zbiorczej ciepłowniczej prowadzonej systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
  - a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN słupowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki oraz budowę linii średniego i niskiego napięcia,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze planu sieci gazowniczych gs40, gs63, gs75,
- 8) w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń łączności publicznej.
- 2. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących infrastruktury technicznej kolidujących z ustalonym przeznaczeniem.

#### **§ 10.**

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

#### **§ 11.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  
w związku z uchwaleniem planu 0,1% - dla terenów objętych granicami planu,

#### **§ 12.**

Traci moc uchwała nr 4/I/98 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 17 marca 1998r. o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE” w Dachnowie,

#### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów a na nadzór nad jej wykonaniem Komisji Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego.

#### **§ 14.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

.....