

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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dachnowie - ulica Sportowa” zwany w dalszej części uchwałą planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 2,70ha 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.
 - 4) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne planu miejscowego,

§ 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** – teren infrastruktury technicznej kanalizacji.
2. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, niestanowiące ustaleń planu:
 - 1) 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, dzwonicę i drzewostan w granicach ogrodzenia,
 - 2) linię elektroenergetyczną średniego napięcia,
 - 3) strefę od linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
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 i 2MN.
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° i nie większym niż 40°,
 - b) pokrycie dachów blachą, materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenów 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 m² 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 ha,
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do dróg 80° - 90°.

§ 4

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów związanych z funkcją administracyjną, biurową, handlową, gastronomiczną,
 - 2) dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, w odległości:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,

- b) 8,0m 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 KDZ,
 - 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 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług co najmniej 1 miejsce postojowe na 50,0 m² 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 **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**.
- 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. Dostępność komunikacyjna:
 - 1) dla terenu 1ZP z dróg publicznych 1KDD i KDZ,
 - 2) dla terenu 2ZP z poza wschodniej i północnej granicy planu,
 - 3) dla terenu 3ZP z drogi publicznej 1KDD,

§ 6

- 1. Wyznacza się **TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.
- 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**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**.
2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna dla:
 - a) 1KDD nie mniej niż 8,5m z poszerzeniami jak na rysunki planu,
 - b) 2KDD nie mniej niż 10,0m z poszerzeniami jak na rysunki 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**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalna linia 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 5,0m 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 zachodniej 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 wodociągowej 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 Miejsowego 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**

.....