UCHWAŁA Nr XXX/32/2005
RADY GMINY W BIRCZY
z dnia 21 września 2005

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „BRZEŻAWA - I / 2004"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym / Dz. U z 2001r Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ 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 późn. zm./

RADA GMINY
w BIRCZY

uchwala , co następuje:

I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bircza , uchwalonego Uchwałą Nr IV/16/2002 Rady Gminy w Birczy w dniu 18.07.2002r-uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brzeżawa, Gmina Bircza ,o nazwie „BRZEŻAWA - I / 2004" , zwany dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28,09 ha położony w miejscowości Brzeżawa , obejmujący działki Nr : 15; 16/1 ; 16/2; 17; 18; 19; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44/1; 44/2; 45; 46; 47/1; 47/2 ; 48; 49.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1 ;
   2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji , w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej , należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania ze środków budżetu gminy, stanowiące załącznik Nr 2;

4. Załącznik Nr 1 -rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu i obowiązuje w zakresie oznaczeń graficznych zawartych w legendzie.

5. Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi , oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

§ 2

1. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu , oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
2) **ZP** - tereny zieleni urządzonej przy granicy lasu ,
3) **E**- tereny urządzeń infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej ,w tym: **1E , 2E ,**
4) **O** -tereny urządzeń infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami ,w tym: **1O , 2O,**
5) **KD** - tereny dróg wewnętrznych , w tym : **KDW1** oraz **KDW2**

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane jedynie o obszarze skrzyżowania z drogami , w zakresie koniecznym do prawidłowego funkcjonowania komunikacji.

II.

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM.

§ 3

1.Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

1) położenie terenu w granicach Przemysko – Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego na podstawie Rozporządzenia Nr 65 Wojewody Podkarpackiego z dnia 28 czerwca 2005r , w sprawie Przemysko – Dynowskiego Obszaru Chronionego , opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 94 poz. 1585, poprzez zapewnienie ochrony terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach , poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie.

3) położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430, poprzez zapewnienie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie odległości lokalizowanych obiektów od elementów infrastruktury technicznej, a w przypadku kolizji , zachowanie warunków realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi lub dokonanie przełożenia sieci, w sposób nie powodujący ograniczeń w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji :
1) przedsięwzięć inwestycyjnych wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których raport może być wymagany, za wyjątkiem infrastruktury technicznej , w rozumieniu przepisów odrębnych jak również inwestycji powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz będących źródłem wibracji i zakłóceń elektrycznych;
2) budynków gospodarczych oraz garaży o konstrukcji blaszanej;

3. Obowiązuje zakaz stosowania:
1) materiałów wykończeniowych elewacji z tworzyw sztucznych typu siding;
2) jaskrawych kolorów elewacji budynków;

§ 4

Zasady scalania nieruchomości i warunki podziału na działki:
1) powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu w obszarze MN przeznaczonej pod zabudowę, nie może być mniejsza niż 0,20 ha;
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0m;
3) każda nowo wydzielona działka na terenie MN , przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, musi posiadać kształt pozwalający na zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne dojazdowe;
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki ;

§ 5

Zasady obsługi komunikacyjnej terenów oraz miejsc parkingowych :
1) dostępność komunikacyjna terenów MN :
   a) bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2 oraz dla działek położonych wzdłuż dróg gminnych od strony wschodniej jak też północno – zachodniej i drogi powiatowej od strony południowej , położonych poza planem , po wykonaniu zjazdów, na warunkach uzgodnionych z odpowiednimi właścicielami dróg.
   b) pośrednia dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych KDW1 oraz KDW2, wyznaczonych po scaleniu i podziale nieruchomości lub istniejących dróg gminnych położonych poza planem ,
2) dostępność komunikacyjna terenów ZP , poprzez ciągi piesze z dróg wewnętrznych KDW1 lub istniejącej drogi gminnej położonej poza planem od strony wschodniej,

3) dostępność komunikacyjna terenów 1E i 1O z drogi wewnętrznej KDW2 oraz 2E i 2O z drogi gminnej położonej poza planem,
4)dla całego obszaru MN został wprowadzony obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce ,w ilości dostosowanej do podstawowej funkcji terenu :
a)dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca ,w tym jedno w garażu,
b)dla funkcji mieszkalno – usługowej (agroturystyka), min. 1miejsce postojowe przypadające na 1 miejsce noclegowe

§ 6

1. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami :

1) zaopatrzenie w wodę:
a) docelowo z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci;
b) do czasu wykonania gminnej sieci wodociągowej, z własnych ujęć w formie studni kopanych czy wierconych, położonych w granicach planu lub poza obszarem planu, po wcześniejszym potwierdzeniu przydatności wody do celów bytowo – gospodarczych wymaganiami higieniczno – zdrowotnymi;
2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych oraz powstałych w wyniku działalności usługowej:
a) docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, położonej poza obszarem planu , na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci;
b) do czasu wykonania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków w Birczy lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzenie wód opadowych :
a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej i do odbiornika, w sposób nie powodujący zanieczyszczeń wód i gleby;
b) do czasu wykonania sieci kanalizacji deszczowej , wody opadowe należy zagospodarować na własnej działce, w sposób nie powodujący szkody na nieruchomościach sąsiednich oraz nie powodujący zanieczyszczenia wód i gleby;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci;
Prowadzenie nowych linii energetycznych powiązanych z siecią istniejącą oraz nową stacją transformatorową, w systemie skablowanym , zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) zaopatrzenie w gaz- na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci gazowej położonej poza obszarem planu lub ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych na własnej działce.
6) ogrzewanie budynków indywidualne na paliwo nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

7) zaopatrzenie w środki łączności - z istniejącej sieci teletechnicznej, na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci.
8) gospodarka odpadami komunalnymi oraz pochodzącymi z działalności usługowej, winna odbywać się na zasadach obowiązujących w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych lub w pasach zieleni w układzie równoległym do dróg lub linii zabudowy.

§ 7

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją ustaloną przepisami niniejszej uchwały, tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy .

III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJETYCH PLANEM

§ 8

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o łącznej powierzchni około 23,75 ha:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne , w zabudowie wolnostojącej.
2) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową np. w zakresie usług agroturystyki oraz usług towarzyszących w zakresie handlu i gastronomii podstawowej;
3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych parterowych oraz garaży;
4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków służących prowadzeniu działalności handlowej z ograniczeniem ich powierzchni zabudowy do 40m²;
5) dopuszcza się lokalizację:
b) dróg wewnętrznych dojazdowych oraz ciągów pieszych lub pieszo – jezdnych, niezbędnych do obsługi terenu;
c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach planu;
6) ustala się następujące linie zabudowy jako nieprzekraczalne:
a) od strony drogi powiatowej, w odległości 18,0m licząc od krawędzi drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
b) od strony dróg wewnętrznych KDW2 w odległości 6,0 m licząc od krawędzi drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
c) od strony drogi gminnej położonej poza planem od strony wschodniej, w odległości 6,0 m licząc od krawędzi drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

d) od strony terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenów infrastruktury technicznej 1O ; 2E , 2O w odległości 3,0 m licząc od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu;
7) ustala się następujące linie zabudowy jako obowiązujące:
a) od strony dróg wewnętrznych KDW1 w odległości 6,0 m licząc od krawędzi drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
b) od strony drogi gminnej północno – zachodniej położonej poza planem, w odległości 6 m licząc od krawędzi drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
8) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 %;
9) ustala się wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie do 30%:
10) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
11) wymagania dla ogrodzeń od strony frontu działki :
a) ogrodzenia lokalizować w liniach rozgraniczających drogi, z materiałów harmonizujących z materiałami wykończeniowymi budynków, o wysokości nie większej niż 1,50m;
b) zakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie murów pełnych, bez względu na rodzaj użytego materiału lub ogrodzeń betonowych ażurowych z elementów prefabrykowanych;
12) wymagania dla zieleni:
a) wprowadzić zieleń niską, średnią czy wysoką , dostosowaną do warunków siedliskowych oraz zielenią użytkową w formie ogrodów przydomowych;
b) zieleni wysokiej nie należy lokalizować pod istniejącymi liniami SN napowietrznymi w pasie o szerokości 11,0 m / po 5,5m licząc od osi linii w obie strony/;
13) dojścia i dojazdy do obiektów kubaturowych wykonać jako utwardzone z materiałów o kolorze harmonizującym z kolorem materiałów wykończeniowych budynków;
14) wymagania dla budynków mieszkalnych :
a) budynki parterowe o wysokości do 7,0 m lub parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości nie większej niż 9,0m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku , do szczytu głównej kalenicy dachu;
b) dachy dwu lub wielospadowe ,symetryczne, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych , o spadku od 30° do 45°,
c) pokrycie dachowe , z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych, bez połysku, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej;
d) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, harmonizujących z kolorystyką pokrycia dachowego;
e) elementy wykończeniowe budynków z materiałów naturalnych / kamień , drewno/ lub materiałów imitujących materiały naturalne;
15) wymagania dla budynków nie mieszkalnych
a) budynki gospodarcze i garażowe, o wysokości nie wyższej niż jedna kondygnacja nadziemna ,przy poziomie okapów dachów nie wyższym niż 3m ponad poziomem terenu przy wejściu głównym lub wjeździe do budynku,
b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego do 80,0m^2;
c) wysokość budynków gospodarczych do 8,0m

d) dachy budynków gospodarczych i garaży , o spadku zbliżonym do spadku dachów budynków mieszkalnych;
e) elementy wykończeniowe z materiałów naturalnych /kamień , drewno/ lub materiałów imitujących materiały naturalne, zgodne z elementami wykończeniowymi budynku mieszkalnego na danej działce;
f) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych , harmonizujących z kolorystyką pokrycia dachowego;
g) dachy budynków gospodarczych i garaży, o spadku harmonizującym ze spadkiem dachów budynków mieszkalnych, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35°;
16) zarówno budynki mieszkalne jak też gospodarcze i garażowe, winny stanowić jednolitą całość kompozycyjną, tak pod względem formy jak też rodzaju materiałów i kolorystyki.

§ 9

Zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP, o powierzchni około 2,16 ha.

1)Teren zagospodarować zielenią niską oraz średnią dostosowaną do warunków siedliskowych.

2)Dopuszcza się lokalizację:
a) sieci , urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
b) ciągów pieszych oraz budowę mostków, przepustów i innych niezbędnych obiektów budownictwa drogowego;
c) uzupełniającego zadrzewienia i zakrzewienia;

3) Wyklucza się wszelką zabudowę, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej E , w tym **1E** oraz **2E** , o powierzchni około 0,01 ha każdy.

1) Teren zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej, dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach planu.

2) Dopuszcza się lokalizację:
a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) zieleni niskiej i średniej;
c) ogrodzenia stacji transformatorowej;

3) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych w przypadku obiektu kubaturowego stacji transformatorowej , w sposób harmonizujący z materiałami wykończeniowymi pozostałych obiektów budowlanych w obszarze planu ,

§ 11

Zasady zagospodarowania terenów urządzeń infrastruktury technicznej gospodarki odpadami O, w tym **1O** oraz **2O** ,o powierzchni około 0,01 ha każdy.

1) Teren zagospodarować pod lokalizację pojemników do zbiórki odpadów, dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach planu.

2) Dopuszcza się lokalizację:
a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b)zieleni niskiej i średniej;

3) Nie dopuszcza się zbiórki i czasowego gromadzenia odpadów organicznych.

§ 12

Zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KD, w tym: KDW1 o powierzchni około 1,48 ha oraz **KDW2** o powierzchni około 0,68ha.

1) Teren należy zagospodarować jako wewnętrzne drogi dojazdowe :
a) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m;
b) szerokość w liniach rozgraniczających , co najmniej 10,0 m;
c) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie drogi;
d) sieci i elementy uzbrojenia podziemnego, lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady.

2) Dopuszcza się lokalizację:
a) mostków, przepustów i innych niezbędnych obiektów budowlanych ,budownictwa drogowego
b) oświetlenia ulicznego ;

3) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów ograniczających zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu.

IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości powstałą w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w następujący sposób:

1/ 30% - dla obszaru o symbolu MN , za wyjątkiem działek Nr: 16/2 i 45 - dla których stawka winna wynosić 0%.
2/ 0 % - dla pozostałego obszaru planu.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bircza.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy w Birczy

.....

Przewodniczący
Rady Gminy w Birczy
Andrzej Pani...