UCHWAŁA NR XXXVII/192/06

Rady Gminy w Niebylcu

z dnia 18 lipca 2006

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Niebylcu „Pod Dworem".

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz.1591, z 2002 roku nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806) oraz art. 20 ust. 1 i art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy w Niebylcu
uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§1

Po stwierdzeniu zgodności planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niebylec, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Niebylcu nr XXXVIII/290/02 z dnia 29.08.2002 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar 6,3 ha położonego „Pod Dworem" w Niebylcu.

§2

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Pod Dworem" w Niebylcu zwanego dalej planem, stanowią treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiący załącznik nr 2.

§3

Rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000 obowiązuję w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń w części „OZNACZENIA RYSUNKU PLANU OBOWIAZUJĄCE".

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której lokalizuje się lico lub narożnik głównej bryły budynku mieszkalnego, z możliwością wysunięcia lub cofnięcia poza obowiązującą linię do 1,5 m - wykuszy, ganków, wnęk, podcieni itp
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys projektowanej zabudowy,

§5

W związku z położeniem terenu objętego planem w Hyżnieńsko-Gwoźnickio Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach szczególnych niniejszej uchwały.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§6

Ustala się przeznaczenie:

1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 1 o powierzchni 1,02 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 2 o powierzchni 0,43 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
3) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 3 o powierzchni 2,08 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
4) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U o powierzchni 0,55 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową,
5) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNr o powierzchni 0,55 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną,
6) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R1 o powierzchni 0,3 ha, pod użytkowanie rolnicze,
7) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R2 o powierzchni ok. 0,29 ha, pod użytkowanie rolnicze,

8) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1 o powierzchni ok. 0,47 ha pod drogę wewnętrzną zbiorczą,
9) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW2 o powierzchni ok. 0,10 ha pod drogę wewnętrzną,
10) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW3 o powierzchni 0,09 ha pod drogę wewnętrzną,
11) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW4 o powierzchni 0,01 ha pod drogę wewnętrzną,
12) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW5 o powierzchni 0,18 ha pod drogę wewnętrzną,
13) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW6 o powierzchni 0,08 ha pod drogę wewnętrzną,
14) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW7 o powierzchni 0,02 ha pod drogę wewnętrzną,
15) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX o powierzchni 0,14 ha pod ciąg pieszy.

§7

Ustala się zasady ochrony środowiska dla całego terenu objętego planem:

1) zakazuje się:

a) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych do gruntu i wód powierzchniowych,
b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza infrastrukturą, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko byłoby wymagane obligatoryjnie lub mogłoby być wymagane, w rozumieniu przepisów odrębnych,
c) lokalizacji usług powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
d) lokalizacji usług związanych z obsługą samochodami o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 tony,

2) nakazuje się:

a) odprowadzić ścieki bytowych i komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
b) odprowadzić ścieki powstałe w wyniku prowadzonych usług poprzez rozwiązania indywidualne w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych,
c) odprowadzić ścieki opadowe z dróg wewnętrznych do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejącego cieku wodnego, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,

d) odprowadzić wody opadowe z połaci dachowych powierzchniowo na teren własnej działki,
e) gromadzić odpady komunalne i powstające w wyniku prowadzonych usług w szczelnych pojemnikach lub kontenerach na własnych działkach i usuwać je na zasadach obowiązujących w gminie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
f) ogrzewać budynki indywidualne systemem ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii,
g) dostosować posadowienie budynków do warunków geologicznych gruntu.

§8

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN 1, MN 2, MN 3:

1) budynki mieszkalne lokalizować w obowiązującej linii zabudowy,
2) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych KDW przyjąć z rysunku planu,
3) na wydzielonych działkach budowlanych lokalizować:
   a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący nie przekraczający 2-ch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze mieszkalne) i z możliwością podpiwniczenia,
   b) jeden budynek garażowy lub gospodarczo-garażowy 1-dno kondygnacyjny bez podpiwniczenia,
4) garaż lub budynek gospodarczo-garażowy może być wbudowany w budynku mieszkalnym, może być z nim zespolony lub wolnostojący,
5) dachy budynków mieszkalnych wysokie dwu- i wielospadowe z równymi połaciami dachowymi wzbogacone lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi, z kalenicą dominująca w głównej bryle budynku równoległą do linii zabudowy lub do elewacji frontowej budynku,
6) dachy garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących dwu- i wielospadowe z równymi połaciami dachowymi, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,
7) wysokość głównej kalenicy dachów budynków mieszkalnych do 10 m,
8) wysokość głównej kalenicy budynków garażowych i gospodarczo-garażowych wolnostojących do 6 m,
9) kąt nachylenia połaci dachowych wszystkich budynków 35°-45°,
10) maksymalna powierzchni zabudowy do 35% pow. działki,
11) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych minimum 50%.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN/U:

1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkalnego z wbudowaną, zespoloną z budynkiem mieszkalnym częścią usługową lub z wolnostojącym budynkiem usługowym,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50%,

3) dachy budynków wysokie dwu- i wielospadowe z równymi połaciami dachowymi wzbogacone lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi,
4) wysokość głównej kalenicy dachów do 10 m,
5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KDW1,
7) dopuszcza się możliwość podziału terenu w zależności od sposobu użytkowania terenu przy czym:
   a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,15 ha,
   c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW2 prosty.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MNr

1) jeden budynek mieszkalny wolnostojący nie przekraczający 2-ch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze mieszkalne) i z możliwością podpiwniczenia,
2) jeden budynek garażowy lub gospodarczo-garażowy 1-dno kondygnacyjny bez podpiwniczenia,
3) garaż lub budynek gospodarczo-garażowy może być wbudowany w budynku mieszkalnym, może być z nim zespolony lub wolnostojący,
4) dach budynku mieszkalnego wysoki dwu- i wielospadowy z jednakowym kątem nachylenia połaci dachowych, wzbogacony lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi, z kalenicą dominująca w głównej bryle równoległą do elewacji frontowej budynku,
5) dachy garażu lub budynku garażowo-gospodarczego wolnostojący dwu- i wielospadowy z jednakowym kątem nachylenia połaci dachowy, nawiązujący formą architektoniczną do dachu budynku mieszkalnego,
6) wysokość do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego do 10 m,
7) wysokość do głównej kalenicy budynku garażowego i gospodarczo-garażowego wolnostojącego do 7 m,
8) kąt nachylenia połaci dachowych wszystkich budynków 35°-45°,
9) maksymalna powierzchni zabudowy do 15% pow. działki,
10) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej minimum 75%.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KX:

1) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
2) dopuszcza się urządzenie zieleni z elementami małej architektury,.
3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz modernizację i remonty sieci istniejących.

§9

Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

1) zachowuje się istniejący stan zagospodarowania,
2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji i odwodnienia terenu.

§10

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) projektowana droga wewnętrzna prowadzona częściowo po śladzie istniejącej drogi i oznaczona symbolem KDW1 stanowi główny układ komunikacji osiedla,
2) projektowaną drogę wewnętrzna KDW1 od strony południowo-wschodniej należy podłączyć do istniejącej drogi publicznej – drogi powiatowej Niebylec-Baryczka,
3) parametry projektowanej drogi wewnętrznej KDW1:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m wraz z oskarpowaniem,
   b) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,
   c) chodnik przy jezdni o szerokości min. 2,0 m,
4) parametry projektowych dróg wewnętrznych KDW2, KDW3, KDW5, KDW6 :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m wraz z oskarpowaniem,
   b) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,
   c) chodnik przy jezdni o szerokości min. 2,0 m,
5) parametry projektowanych dróg wewnętrznych KDW4 i KDW7 :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
   b) minimalna szerokość jezdni 3,5 m,
   c) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo-jezdnego,
6) w obrębie działek budowlanych przeznaczonych pod:
   a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenach MN1, MN2, MN3 wydzielić co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów poza garażem,
   b) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami na terenie MN/U wydzielić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów poza garażem i dodatkowe miejsca postojowe w ilości dostosowanej do rodzaju usług przyjmując co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m2 powierzchni użytkowej usług,
7) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego zlokalizowanego poza granicami planu,
8) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średnioprężnego,
9) zaopatrzenie w energie elektryczną wewnętrzną siecią kablową elektroenergetyki z rozdzielni nN w stacji transformatorowej Niebylec 03 (poza granicami planu),
10) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
11) przebieg w/w sieci infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
12) dopuszcza się modernizację, remonty, wymianę istniejących sieci infrastruktury technicznej,

13) sieci uzbrojenie technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i projektowanego dojścia pieszego,
14) dopuszcza się inne trasy infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą naruszać ustaleń planu

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§11

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, teren objęty planem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§12

Ustala się **20** procentową stawkę wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem., na podstawie której będzie ustalona jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§13

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Niebylec.

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

GMINA NIEBYLEC woj. podkarpackie

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Witold Koza

