Uchwała Nr 141/XVIII/2004
Rady Gminy w Starym Dzikowie
z dnia 25 sierpnia 2004
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 2/02 „Zabudowa mieszkaniowa i usługi w Starym Dzikowie".

Działając na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr.89 poz.415 z póź. zm.).

Rada Gminy w Starym Dzikowie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr2/02 „Zabudowa mieszkaniowa i usługi w Starym Dzikowie", zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony w skali 1:500 i stanowiący załącznik graficzny do niniejszej Uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
   - granic planu,
   - linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonych
   - orientacyjnie określonych,
   - linii podziałów wewnętrznego terenów o funkcji jednorodnej, ściśle określonych,
   - oznaczeń symbolami literowymi,
   - nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 2

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,43 ha, graniczący:
- od strony południowej z terenami zieleni nieurządzonej,
- od strony zachodniej z Potokiem Dzikowskim,
- od strony północnej z drogą lokalną,
- od strony wschodniej z terenami usług oświaty i terenami rekreacji w zieleni.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu, objętego granicami planu, jak określono na załączniku graficznym do podjętej uchwały, na zagospodarowanie zabudową mieszkaniową i usługową oraz określenie zasad i warunków zagospodarowania terenów objętych granicami planu.

§ 4

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, według przyjętych oznaczeń w rysunku planu:
   1) teren oznaczony symbolem U/M przeznacza się na zagospodarowanie zabudową mieszkaniową i usługową,
   2) teren oznaczony symbolem U/R przeznacza się na rekreację i usługi związane z obsługą terenów rekreacji, w tym wykonanie dojazdów, miejsc postojowych,
   3) teren oznaczony symbolem Z/R przeznacza się na urządzenie terenów zieleni, wykonanie ciągu pieszo – jezdnego lub ścieżki rowerowej i tras spacerowych oraz urządzeń związanych z rekreacją,
   4) teren oznaczony symbolem ZN przeznacza się na zagospodarowanie zielenią nadbrzeżną, niską, związaną z utrzymaniem cieku wodnego,
   5) teren oznaczony symbolem KL przeznacza się na komunikację drogową, prowadzoną drogą lokalną i urządzenia z nią związane.
2. Przebieg linii określonych orientacyjnie, o których mowa w ust.1, może ulec przesunięciu na odległość do 4m, przy zachowaniu zobowiązujących przepisów szczególnych, z uwzględnieniem ukształtowania terenu, przebiegu sieci uzbrojenia technicznego, rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód opadowych i udostępnienia terenu na komunikacją pieszą i ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo – jezdny.

§ 5

1. Realizacja obiektów budowlanych w terenie objętym granicami planu wymaga:
   1) wykonania badań geotechnicznych,
   2) podniesienia poziomu gruntu do wysokości poziomu drogi lokalnej lub wykonania pomieszczeń użytkowych na tym poziomie i obsypania ziemią ścian fundamentowych.
2. Zagospodarowanie terenu działki wymaga ukształtowania terenu w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na tereny sąsiadujące oraz uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
3. Łączna powierzchnia sprzedaży prowadzonej w usługach handlowych nie może przekroczyć 1000 m2, przy uwzględnieniu usług sezonowych, prowadzonych poza kubaturą obiektów usługowych.
4. Realizacja usług wymaga ograniczenia zasięgu ich ewentualnych uciążliwości do terenu o przeznaczeniu określonym w planie, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Zasady i warunki zagospodarowania terenów określone zostały w „Przepisach szczegółowych" niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 6

Ustala się warunki zagospodarowania terenów w granicach planu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/M o pow. ok. 0,13 ha:
   1) realizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wspólnej kubaturze obiektu budowlanego lub jako obiekty niezależne
   2) realizacja obiektu usługowego lub kolejnych obiektów usługowych w formie pasażu lub w zwartej kubaturze obiektu budowlanego
   3) przy zagospodarowaniu terenu obiektami usług, dopuszcza się:

a) realizację usług handlowych, gastronomicznych, hotelowych, administracyjnych,
b) realizację obiektów rekreacyjnych, w tym stawu lub oczek wodnych,

4) przy zagospodarowaniu terenu działki:
a) wykonać nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy działki,
b) uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
c) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną w odległości 12m, licząc od krawędzi drogi lokalnej,

5) dostępność terenu z drogi lokalnej lub po wykonaniu ciągu pieszo – jezdnego na terenie oznaczonym w planie symbolem Z/R,

6) dojazd do terenu z drogi lokalnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

7) na terenie działki przeznaczonej do zagospodarowania przez inwestora wykonać:
a) min. 1 miejsce postojowe przy realizacji budynku mieszkalnego,
b) min.1 miejsce postojowe na każde 30 m2 pow. użytkowej usług,
c) nasadzenia z zieleni zimozielonej w sąsiedztwie dojazdu do terenu usług i do miejsc postojowych wyznaczonych dla ich obsługi.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem U/R o pow. ok. 0,07 ha:

1) przy zagospodarowaniu terenu obiektami usług i urządzeń związanych z obsługą terenów rekreacji, dopuszcza się:
a) adaptację istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, określonym planem,
b) realizację obiektów usługowych w formie pasażu lub wspólnej kubatury obiektu budowlanego,
c) realizację parkingu, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, oświetlenia, ogrodzeń, reklam, obiektów małej architektury, przy zachowaniu warunków zarządcy drogi lokalnej i przepisów szczególnych,

2) dostępność terenu z drogi lokalnej lub z terenu oznaczonego w planie symbolem Z/R, po wykonaniu ciągu pieszo – jezdnego,

3) przy zagospodarowaniu działki:
a) uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
b) wprowadzić rozwiązania dotyczące wyprowadzenia wód opadowych z uwzględnieniem ograniczenia spływu wód na tereny sąsiadujące,
c) wykonać nasadzenia zielenią zimnozieloną wzdłuż wschodniej granicy działki,

4) wykonać min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m2 pow. użytkowej usług,

5) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną w odległości 12m, licząc od krawędzi drogi lokalnej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem Z/R o pow. ok. 0,09 ha:

1) przy zagospodarowaniu terenu przewidzieć wykonanie:
a) ciągu pieszo – jezdnego lub ścieżki rowerowej wraz z ciągiem spacerowym dla pieszych, prowadzącego wzdłuż terenów zieleni sąsiadujących z rowem melioracyjnym,
b) obiektów małej architektury i urządzeń związanych z obsługą terenów rekreacji,
c) oświetlenia, miejsc gromadzenia odpadów,

d) urządzeń sanitarnych, dostępnych jako urządzenia publiczne,

e) ekranów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie placów dla dzieci i miejsc wypoczynku,

f) sezonowych usług handlu i gastronomii.

2) zagospodarowanie działki wymaga:

a) uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

b) wprowadzenia rozwiązań dotyczących wyprowadzenia wód opadowych, z uwzględnieniem ograniczenia spływu wód na tereny sąsiadujące,

c) uwzględnienia powiązań ciągami pieszymi, pieszo – jezdnymi czy ścieżkami rowerowymi z terenami usług oznaczonych w planie symbolem U/R i U/M,

d) zachowania warunków określonych przez zarządcę drogi lokalnej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZN, przeznaczonego na zieleń nadbrzeżną, niską, o pow. ok. 0,11 ha:

1) przy zagospodarowaniu terenu zielenią uwzględnić warunki wynikające z:

a) utrzymania cieku wodnego, tj. prowadzenia robót konserwacyjnych i remontowych,

b) ochrony otuliny biologicznej cieku,

c) istniejącego przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

2) nie dopuszcza się realizacji zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem urządzeń związanych z utrzymaniem cieku wodnego i infrastruktury technicznej lub komunikacją, przy zachowaniu przepisów szczególnych,

5. Dla terenu oznaczonego symbolem KL przeznaczonego na komunikację prowadzoną drogą lokalną o pow. w granicach planu ok. 0,2 ha:

1) przy zagospodarowaniu terenu:

a) uwzględnić przebieg infrastruktury technicznej,

b) uwzględnić odprowadzenie wód opadowych do rowów przydrożnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

6. Włączenie do drogi lokalnej, na warunkach określonych przez gestora tej drogi.

7. Szerokość wjazdu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7

Uchwala się zasady zagospodarowania terenów w granicach planu.

1. Zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania działki przez inwestora:

a) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych + użytkowe poddasze,

b) elewację obiektów od strony drogi lokalnej i terenów zieleni i rekreacji wykonać przy wprowadzeniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych i przy wykorzystaniu materiałów budowlanych z użyciem ceramiki budowlanej, drewna,

c) wykonać dachy o spadkach min. 28° z ich pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, a przy realizacji pasaży handlowych, obiektów gospodarczych zachować ww. spadki dachu i pokryć je materiałem w kolorze zbliżonym do koloru dachówki; przy realizacji małej architektury i ogrodzeń stosować m.in. materiały ceramiczne, drewno, szkło, metal.

2. Zasady obsługi terenów przewidzianych na zabudowę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i przy zastosowaniu indywidualnych rozwiązań,

2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej,
3) odprowadzenie wód opadowych z terenu, w tym utwardzonych dojazdów i placów, parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu na tereny trawiaste, zielone lub do rowów przydrożnych, na warunkach określonych przepisami szczególnymi lub lokalnymi, a z obiektów budowlanych docelowo do kanalizacji deszczowej,
4) wykorzystanie sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów tych sieci,
5) gromadzenie odpadów komunalnych na własnej działce w szczelnych pojemnikach, opróżnianych na zasadach obowiązujących w gminie oraz w pojemnikach przeznaczonych do segregowania odpadów komunalnych, usytuowanych w wskazanych miejscach,
6) gromadzenie odpadów technologicznych powstających w wyniku prowadzonej działalności w szczelnych pojemnikach i usuwanie ich na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,
7) ogrzewanie obiektów rozwiązywane indywidualnie, z wykorzystaniem źródła energii korzystnego ekologicznie,
8) prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury przy uwzględnieniu podziału działek na tereny o różnym przeznaczeniu oraz wzdłuż granic własności działki.

§8

Do czasu realizacji obiektów i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu teren objęty granicami planu należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 9

W związku z uchwaleniem planu ustala się 0,2% stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat jako wzrost wartości nieruchomości.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 10

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Dzików.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kopciuch

GMINA STARY DZIKÓW

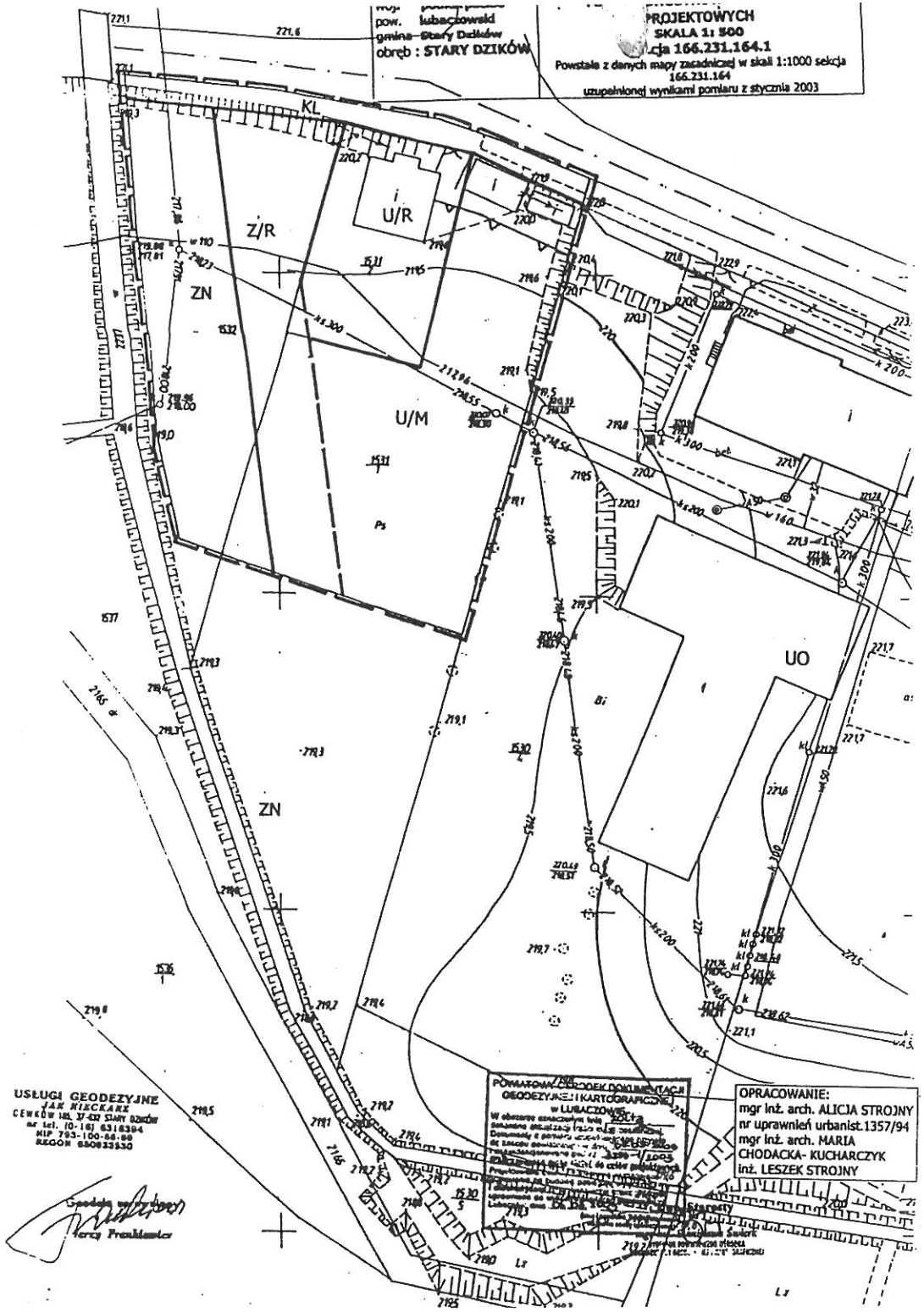
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2/02

„ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI W STARYM DZIKOWIE"

SKALA 1: 500

0 5 25 50

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W STARYM DZIKOWIE
Z DNIA



OZNACZENIA

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
  - ŚCIŚLE OKREŚLONE
  - ORIENTACYJNIE OKREŚLONE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW ŚCIŚLE OKREŚLONE
- KL — DROGA LOKALNA
- U/M — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- U/R — TEREN USŁUG I REKREACJI
- Z/R — TERENY ZIELENI I REKREACJI
- ZN — ZIELEŃ NADBRZEŻNA I NISKA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Adam Kopciuch

ORIENTACJA SKALA 1: 25 000

