

UCHWAŁA Nr XIV/ 127 /2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2005 - terenu w miejscowości Zabajka

12 grudnia 2007

**UCHWAŁA Nr XIV/ 127 /2007
Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim
z dnia 6 grudnia 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2005 - terenu w miejscowości Zabajka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591z późniejszymi zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Głogowie Małopolskim
uchwała co następuje:**

§ 1

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogów Małopolski uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/407/2002 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 29 maja 2002 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2005 - terenu w miejscowości Zabajka, zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar o pow. 31,32 ha położony w miejscowości Zabajka przy granicy administracyjnej z miejscowością Lipie, w rejonie Stacji Uzdatniania Wody.
3. Załącznikami do uchwały są :
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1: 2000 – stanowiący integralną część planu,
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

§ 3

W granicach planu:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami:

- 1) U,MN - teren usług, handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 2,54 ha
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni około 19,20 ha
- 3) UK - teren kościoła i plebani o powierzchni około 1,10 ha,
- 4) US – teren sportu i rekreacji o łącznej powierzchni około 0,54 ha
- 5) U,KP – teren usług i parkingu o powierzchni około 0,24 ha
- 6) ZL – teren lasu o łącznej powierzchni około 2,10 ha,
- 7) WZ - teren ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej o łącznej powierzchni około 0,10 ha,
- 8) KD – teren dróg publicznych o łącznej powierzchni około 0,76 ha,
- 9) KDW – teren dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni około 4,64 ha,
- 10) IE – teren stacji trafo o łącznej powierzchni około 0,01 ha

2. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających tereny dróg w rejonie ich skrzyżowań uwzględniając warunki naturalne terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW i określonych przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały, na drogi publiczne, przy zachowaniu warunków określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

4. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizację nowych oraz przebieg, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, jeśli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej o kształcie i wielkości zapewniającej ich realizację.

§ 4

Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem obowiązuje:

- 1) obniżenie poziomu wód gruntowych na terenach oznaczonych w rysunku planu, w sposób umożliwiający realizację obiektów budowlanych
- 2) uwzględnienie wyników badań geotechnicznych określających warunki posadowienia i usytuowania budynków, w tym dopuszczenie możliwości podpiwniczenia budynków,
- 3) zastosowanie kolorystyki dachów w kolorze naturalnej dachówki lub zbliżonym,

- 4) uwzględnienie warunków określonych w przepisach odrębnych, dotyczących istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę systemem wodociągowym poprzez rozbudowę istniejącej, gminnej sieci wodociągowej; warunki budowy sieci i przyłączenia obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

b) odprowadzenie ścieków bytowych istniejącą i projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się prowadzenie sieci poza ciągami komunikacyjnymi w sposób nie kolidujący z projektowanym zagospodarowaniem terenu, w dostosowaniu do wymagań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej i wód opadowych – zgodnie przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z istniejącą siecią elektryczną, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych na terenie objętym planem i przebiegu projektowanych w sposób nie kolidujący z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi przez dysponenta sieci,

f) obsługa w zakresie telekomunikacji na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń z zachowaniem przepisów odrębnych,

g) ogrzewanie indywidualne, nie powodujące przekroczenia norm środowiska,

h) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich usuwania na zasadach obowiązujących w gminie, gromadzenie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej w sposób nie zagrażający środowisku, zdrowiu ludzi i terenom sąsiednim a następnie usuwanie według zasad określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przepisy szczególne

§ 5

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlu i usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem

U,MN :

- 1) zakazuje się lokalizacji usług znacząco oddziałujących na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany ,stosownie do przepisów o ochronie środowiska,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- 3) działalność usługowa i handlowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 4) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych – bezpośrednia z drogi gminnej Głogów Małopolski – Zabajka – Budy Głogowskie, i drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami KDW,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KD i drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 2 KDW
- 6) podział terenu na działki według rysunku planu z możliwością łączenia w jedną wydzielonych w planie działek; dopuszcza się inny podział na działki przy zapewnieniu indywidualnego dostępu do dróg publicznych i wydzielenia działek o kształcie regularnym, minimalnej powierzchni działki – 1000 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
- 7) w granicach każdej działki lub terenu inwestycji należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla funkcji mieszkalnej oraz minimum 2 miejsce postojowe dla funkcji usługowej i handlowej,
- 8) usługi i handel lokalizowany w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach usługowych/handlowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług i handlu nie powinna przekraczać 50 % ogólnej powierzchni użytkowej budynku lub budynków w granicach działki,
- 9) dopuszcza się budynki mieszkalne bez funkcji usługowej i handlowej,
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i basenów kąpielowych,
- 11) na każdej działce dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego, lub garażowego albo gospodarczo – garażowego,
- 12) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich,
- 13) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie - 50 %,
- 14) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % ogólnej powierzchni działki,

- 15) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno- usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 30° - 45°,
- 16) kolorystyka ścian w kolorach pastelowych, dopuszcza się wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. kamień, drewno,
- 17) budynki gospodarcze, garażowe – parterowe, dachy spadziste, architektura i kolorystyk budynków nawiązujące do budynków mieszkalnych, dachy spadziste, architekturą i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkalnych;
- 18) budynki usługowe/handlowe – do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy spadziste, dopuszcza się stropodachy; architektura i kolorystyka budynków zharmonizowana z architekturą i kolorystyką budynków mieszkalnych,
- 19) ogrodzenia od strony frontu działki, ażurowe, w liniach rozgraniczających dróg,
- 20) zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, zasady ogrzewania, zasady odprowadzania nieczystości ciekłych i usuwania odpadów zgodnie z ustaleniami w § 4 pkt 5.

§ 6

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej w rysunku planu symbolem MN:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczone symbolem KD i drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 2 KDW
 - c) 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 3 KDW,
 - d) 4 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4 KDW,
- 2) podział terenu na działki według rysunku planu z możliwością łączenia w jedną wydzielonych w planie działek; dopuszcza się inny podział na działki przy zapewnieniu indywidualnego dostępu do dróg publicznych i wydzielenia działek o kształcie regularnym, minimalnej powierzchni działki – 700 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
- 3) na każdej działce dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego, lub garażowego albo gospodarczo – garażowego; na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 6MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicach działek, na zapleczu budynków mieszkalnych w stosunku do drogi,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i basenów kąpielowych,

- 5) na terenach oznaczonych symbolami 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN dopuszcza się lokalizację 1 – 2 budynków rekreacji indywidualnej;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich,
- 7) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie - 35 %,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % ogólnej powierzchni działki,
- 8) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 9) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 30° - 45°, kolorystyka ścian w kolorach pastelowych, dopuszcza się wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. kamień, drewno,
- 10) wysokość budynków rekreacji indywidualnej – do 2 kondygnacji, przy czym druga kondygnacja w poddaszu, całkowita wysokość budynku nie przekraczająca wysokości budynku mieszkalnego jednorodzinnego na danej działce liczonej od poziomu terenu do kalenicy dachu, dachy spadziste o nachyleniu połaci 30° - 50°; budynki rekreacji indywidualnej zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi formą architektoniczną i kolorystyką,
- 11) budynki gospodarcze, garażowe – parterowe, dachy spadziste, architektura i kolorystyka budynków nawiązujące do budynków mieszkalnych, dachy spadziste, architekturą i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkalnych;
- 12) ogrodzenia od strony frontu działki, ażurowe, w liniach rozgraniczających dróg,
- 13) w granicach każdej działki lub terenu inwestycji należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z tego 1 miejsce może być w garażu,
- 14) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych – drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW powiązanych z drogą publiczną Głogów Małopolski – Zabajka – Budy Głogowskie oznaczoną symbolem KD,
- 15) wzdłuż północnej lub południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 10 MN należy zapewnić przebieg drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m stanowiącej powiązanie obszaru położonego poza terenem objętym planem i drogą wewnętrzną 1KDW,
- 16) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 4 pkt 5.

§ 7

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na terenie kościoła i plebanii oznaczonym na rysunku planu symbolem UK :

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW i 6 m od drogi 2 KDW,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem UK – do 50 % powierzchni ogólnej terenu,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej - 20% powierzchni ogólnej terenu
- 4) teren wolny od zabudowy i utwardzonych powierzchni komunikacyjnych należy zagospodarować zielenią ozdobną z elementami małej architektury,
- 5) budynek kościoła , formą architektoniczną winien tworzyć dominantę przestrzenną ,
- 6) budynek plebanii – wolnostojący,
 - a) wysokość budynku plebanii – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°
- 7) budynek gospodarczy i gospodarczo-garażowy lub garażowy – wolnostojący, jednokondygnacyjny, dach jedno, dwu lub wielospadowy, architekturą i kolorystyką nawiązujący do budynku plebani,
- 8) dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 1KDW i 2 KDW,
- 9) w granicach terenu UK należy zapewnić co najmniej 20 utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 10) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 4 pkt 5.

§ 8

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie sportu i rekreacji oznaczonym w rysunku planu symbolem US:

- 1) boiska, obiekty i urządzenia do małych gier sportowych, rekreacji i wypoczynku wraz z zapleczem (obiektami związanymi z obsługą) i zielenią urządzoną,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej – 10 m od drogi publicznej oznaczonej w rysunku planu symbolem KD i 6 m od drogi wewnętrznej 2 KDW,
- 3) wzdłuż granicy terenu z drogami należy wprowadzić pas wysokiej zieleni izolacyjnej,
- 4) obiekty kubaturowe parterowe, dachy dwu lub wielospadowe, dopuszcza się przekrycia obiektów o innych kształtach / np. namiotu półkuli./,
- 5) boiska trawiaste lub utwardzone,
- 6) należy zapewnić oświetlenie zewnętrzne boisk i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 7) w granicach terenu zapewnić co najmniej 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, place postojowe i dojazdy wewnętrzne należy utwardzić,
- 8) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych – z drogi publicznej Głogów

Małopolski – Zabajka – Budy Głogowskie oznaczonej symbolem KD i z drogi wewnętrznej 2KDW,

- 9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 4 pkt 5.

§ 9

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie usług i parkingu oznaczonym w rysunku planu symbolem U,KP:

- 1) w granicach terenu należy zlokalizować co najmniej 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 2 miejsca dla samochodów dostawczych.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej /budynków/ do powierzchni terenu – do 50 % powierzchni ogólnej terenu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 1KDW i 6 m od linii rozgraniczającej 2 KDW,
- 4) wysokość budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°,
- 6) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych – z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW powiązanych z drogą publiczną Głogów Małopolski – Zabajka – Budy Głogowskie oznaczoną symbolem KD,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 4 pkt 5.

§ 10

Zasady zagospodarowania terenu lasu oznaczonego w rysunku planu symbolem ZL :

- 1) ustala się utrzymanie i prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów ustawy o lasach,
- 2) dopuszcza się wydzielanie i urządzenie ścieżek spacerowych, rowerowych, tras do turystyki konnej, dróg dojazdowych i pożarowych, tras turystycznych, zadaszeń przeciwdeszczowych, urządzonych miejsc odpoczynku,

§ 11

Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami WZ obowiązują zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zagospodarowania terenu do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
- 2) odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich

- do urządzeń służących do poboru wody,
- 3) zagospodarowanie terenu zielenią,
 - 4) ogrodzenie terenu,

§ 12

Zasady zagospodarowania odcinka drogi publicznej oznaczonej w rysunku planu symbolem KD :

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 20 m,
- 2) szerokość jezdni – 5,0 – 6,0 m,
- 3) chodniki jedno, lub obustronne,
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości do 1,5 m
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych wzdłuż drogi,

§ 13

Zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami::

- 1) 1 KDW
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12 do 15 m,
 - b) szerokość jezdni – 4,5 – 5,0 m,
 - c) chodniki jedno, lub obustronne,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości do 1,5 m ,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych wzdłuż drogi,
- 2) 2 KDW
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 do 12 m,
 - b) szerokość jezdni- 4,5 – 5,0 m,
 - c) chodniki jedno, lub obustronne,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości do 1,5 m,
- 3) 3 KDW
 - a) ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) szerokość jezdni – 3,5 m,
- 4) 4KDW

droga wewnętrzna gospodarcza – dojazd do pól o szerokości w liniach rozgraniczających – 3,0 – 4,0 m,

- 5) dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zapewnieniu szerokości dróg określonych w punktach 1 lit.a, 2 lit.a i 3 lit. a oraz zapewnieniu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w

niniejszej uchwale.

§ 14

Zasady zagospodarowania terenów stacji transformatorowych oznaczonych symbolem IE :

1) lokalizacja i sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,

P r z e p i s y k o ń c o w e

§ 15

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 16

Ustala się 25 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 17

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Głogowa Małopolskiego.

§ 18

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Karol Kamler**