

**UCHWAŁA NR L/9/2014  
RADY MIEJSKIEJ W CIESZANOWIE**

z dnia 27 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NAD BRUSIENKĄ I”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594, t) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów uchwalonego uchwałą nr 48/V/98 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 15 czerwca 1998r. zmienionego uchwałą nr 85/XVI/07 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 21.12.2007 r. i zmienionego uchwałą nr XIV/84/2011 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 25.10.2011r., **Rada Miejska w Cieszanowie uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „NAD BRUSIENKĄ I”, zwany w dalszej części uchwałą planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 5,91 ha, położony w mieście Cieszanów.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu, 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.

**§ 2. 1.** W obszarze planu ustala się przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:

- 1) **ZD** - tereny ogródków działkowych,
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 3) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 5) **KP** – tereny infrastruktury technicznej obsługi komunikacji,

**§ 3. 1.** Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych.

2. Dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się przebudowę i nadbudowę z zastrzeżeniem zakazu zmiany obrysu oraz zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegółowych.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek pod tereny urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

**Rozdział 2.  
Przepisy szczegółowe**

**§ 4. 1.** Wyznacza się **TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD 3ZD, 4ZD.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się lokalizacji innych budynków niż budynki rekreacji indywidualnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

4. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW,
- 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
  5. minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,03,
  6. maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
- 1) wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższej części budynku,
- 2) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40°,
  - b) położenie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do terenów dróg,
  - c) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, w barwach zieleni lub brązu.
7. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,
  - 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe w ilości jedno miejsce na jeden budynek rekreacyjny, w ramach działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja.
9. Zasady podziału:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,03 ha,
  - 2) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 12,0 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg 80° - 90°.

§ 5. 1. Wyznacza się **TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń wodnych,
- 2) urządzeń melioracji wodnych,
- 3) kładek, mól,
- 4) ciągów pieszych i rowerowych,
- 5) tablic informacyjnych o wysokości do 3 m,
- 6) budowli i obiektów retencyjnych, przeciwpowodziowych,

3. Dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW.

§ 6. 1. Wyznacza się **TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,

2. W stosunku do terenu o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniej niż 10,0 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
- 3) chodniki minimum jednostronne,

- 4) oświetlenie minimum jednostronne,
- 5) odwodnienie dróg skanalizowane.

§ 7. 1. Wyznacza się **TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.

2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nawierzchnie utwardzone,
- 3) oświetlenie jednostronne.

§ 8. 1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSŁUGI KOMUNIKACJI**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP**,

2. Na terenie 1KP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,

3. Na terenie 2KP dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i miejsc postojowych,

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

5. Dla terenu 2KP ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, 4KDW, 5KD,
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 9,0,
- 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
- 6) dopuszcza się zabudowę w granicy z sąsiednią działką budowlaną,

6. Dla terenu, o którym 2KP ustala się warunki dla budynków:

- 1) wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości 5,0 m,
- 2) dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 20° i nie więcej niż 30°,
- 3) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, w barwach zieleni, czerni lub brązu,
- 4) nakazuje się zabudowę w formie 2 zespołów budynków garażowych o elewacjach frontowych równoległych do drogi publicznej KDD,
- 5) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki budowlanej.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poprzez tereny dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW,

8. Zasady podziału:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m<sup>2</sup>,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi KDD: 80° - 90°.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu systemem komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji dostępność obszaru z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL oraz z dróg wewnętrznych KDW,

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilane z magistrali wodociągowej minimum Ø80 mm, przebiegającej poza północno-wschodnią granicą planu poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej od istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej gminnej minimum Ø150 mm zlokalizowanej poza północno – wschodnią granicą planu lub do zbiorników bezodpływowych,
  - 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 - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta i gminy Cieszanów,
- 5) w zakresie ciepłownictwa:
  - a) podstawowy system ogrzewania obiektów 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 sieci 15KV zlokalizowanej w obszarze planu w terenach oznaczonych symbolami 2ZD, 1ZD za pomocą projektowanych w obszarze planu urządzeń, stacji i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych, średniego i niskiego napięcia,
  - b) nowe stacje transformatorowe lokalizować, jako obiekty słupowe, wolnostojące lub jako urządzenia wbudowane w budynki,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz zasilanie z sieci minimum Ø50 mm, istniejących poza północno – wschodnią granicą planu,
- 8) w zakresie telekomunikacji dostęp do łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Jako główną zasadę przyjmuje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w specjalnie do tego celu wydzielonej przestrzeni pasa drogowego. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, budowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury podziemnych i napowietrznych, kolidujących z ustalonym przeznaczeniem,
- 2) zmianę parametrów technicznych sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 6 i 7 do 200%.

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

§ 11. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30 % - dla terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami ZD,
- 2) 0,1 % - dla pozostałych terenów.

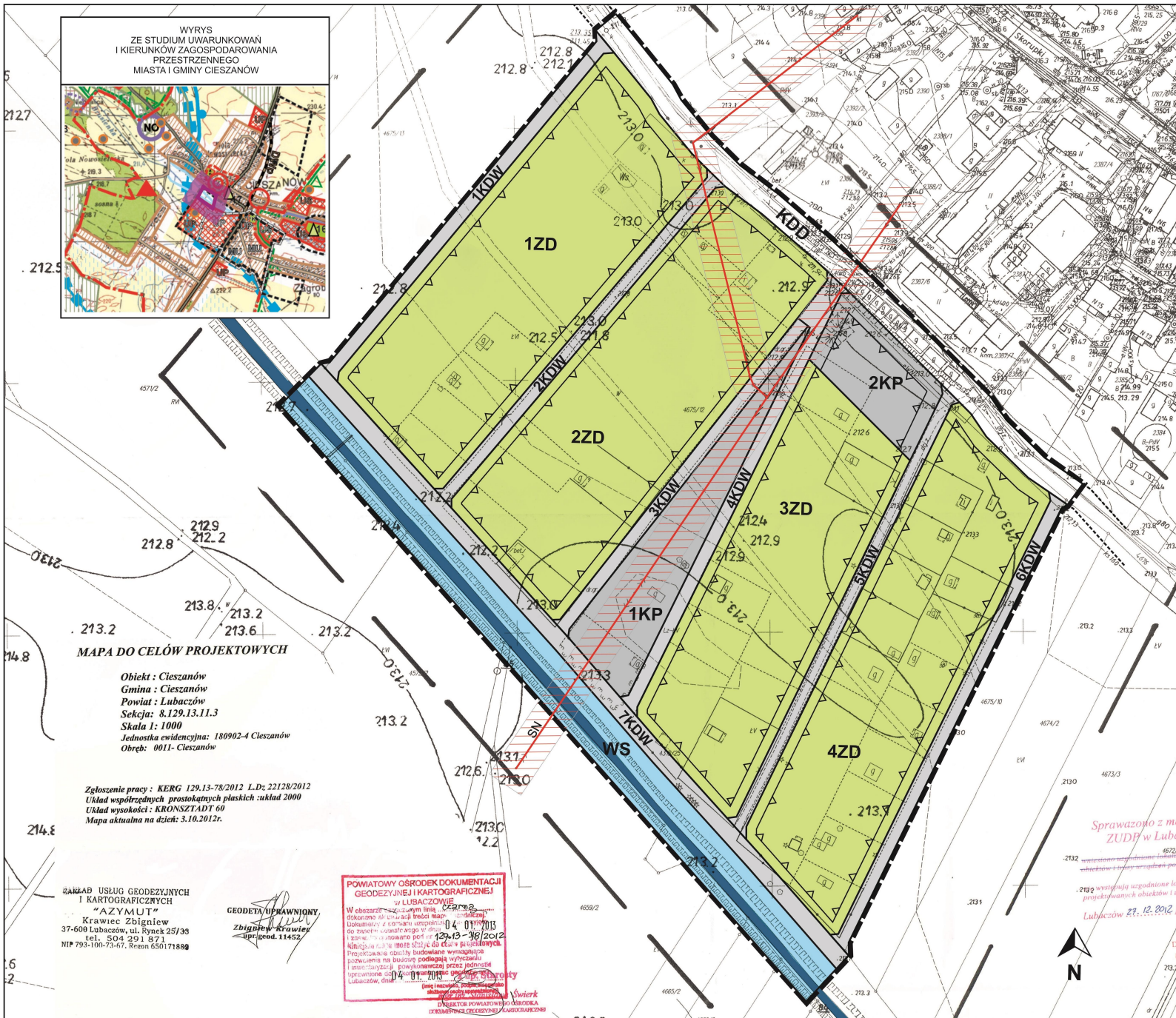
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów a nadzór nad jej wykonaniem Komisji Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Cieszanowie

**mgr Stanisława Chomyszyn**



Legenda:

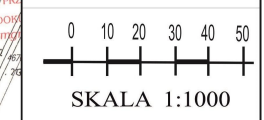
- OZNACZENIA STANOWIONE:**
- GRANICA OPRACOWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
  - ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - ZD TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
  - WS TEREN WOD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KP TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- RZĘKA BRUSIENKA
  - SN LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFAMI ODZIALYWANIA

Załącznik nr 1  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Cieszanowie  
z dnia .....

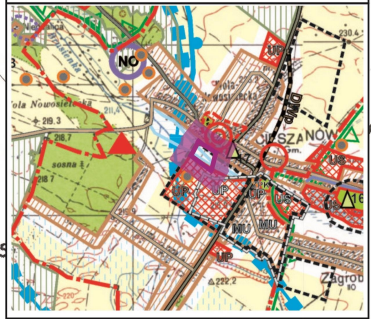


MIĘSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
"NAD BRUSIENKĄ I"

RYSunEK PLANU



WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY CIESZANÓW



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Objekt : Cieszanów  
Gmina : Cieszanów  
Powiat : Lubaczów  
Seksja : 8.129.13.11.3  
Skala 1: 1000  
Jednostka ewidencyjna: 180902-4 Cieszanów  
Obręb: 0011- Cieszanów

Zgłoszenie pracy : KERG 129.13-78/2012 L.Dz. 22128/2012  
Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: układ 2000  
Układ wysokości : KRONSZTADT 60  
Mapa aktualna na dzień: 3.10.2012r.

ZAKŁAD USŁUG GEODEZYJNYCH  
I KARTOGRAFICZNYCH  
"AZYMUT"  
Krawiec Zbigniew  
37-600 Lubaczów, ul. Rynek 25/33  
tel. 504 291 871  
NIP 793-100-73-67, Rezon 630171889

GEODETA UPRAWNIENIY  
Zbigniew Krawiec  
upr. geod. 11452

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w LUBACZOWIE  
W obszarze opracowania niniejszego projektu  
dokonano aktualizacji treści map  
dotychczasowych i cartamini opracowanych  
do zapisu cyfrowego w dniu 04.09.2013  
r. w oparciu o dane z dnia 04.09.2013 r.  
Klasyfikacja i dane objęte do czasu 31.12.2012 r.  
Projektowanie obszarów budowlanych wymaga  
pozwolenia na budowę podlegające wytyczeniu  
i ewentualnej powiększeniu przez jednostkę  
uprawnioną do tego celu w oparciu o  
Lubaczów, dnia 04.09.2013 r.

**OKREŚLENIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

---

Stosownie do art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „NAD BRUSIENKĄ I” Rada Miejska w Ciesznowie stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będą:

1. budowa odcinka drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDD,
2. budowa dróg wewnętrznych z infrastrukturą towarzyszącą oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z planem wydatków inwestycyjnych przyjętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, określanych corocznie w uchwale budżetowej Miasta i Gminy Cieszanów.



## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NAD BRUSIENKĄ I” został opracowany na podstawie uchwały Nr XXIV/28/2012 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt opracowano uwzględniając stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, zachowując jednocześnie założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów uchwalonego uchwałą nr 48/V/98 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 15 czerwca 1998r. zmienionego uchwałą nr 85/XVI/07 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 21.12.2007 r. i zmienionego uchwałą nr XIV/84/2011 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 25.10.2011 r.,

Tereny objęte ustaleniami zmiany planu stanowią własności Gminy Miejskiej Cieszanów, Skarbu Państwa.

Zmiana plan obejmuje granicami obszar zgodny z obowiązującym planem, o powierzchni 5,91ha położony w mieście Cieszanów, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej w rejonie osiedla Gen. Kustronia a rzeka Brusienką.

Na obszarze zmiany planu przeznacza się tereny pod tereny ogródków działkowych, wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogę publiczną.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest umożliwienie i określenie zasad zagospodarowania pod realizację zabudowy ogródków działkowych oraz układ drogowy. Uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz uaktywnienie nowych, rozwojowych obszarów inwestycyjnych miasta, z zapewnieniem właściwego układu komunikacyjnego.

W projekcie zmiany planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **ZD** - tereny ogródków działkowych,
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 3) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 5) **KP** – tereny infrastruktury technicznej obsługi komunikacji.

W opracowanych na potrzeby planu: ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji.

W zmianie planu przyjęto następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30 % - dla terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami ZD,
- 2) 0,1 % - dla pozostałych terenów.

Procedura opracowywania planu prowadzona była zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z 2008r. z późniejszymi zmianami).

Wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno -prawny został zachowany.