

UCHWAŁA NR XXXV/443/05
RADY GMINY BOGUCHWAŁA
z dnia 27 grudnia 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego OSIEDLA „GAJ” w Boguchwale**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami)

RADA GMINY BOGUCHWAŁA
Uchwała co następuje:

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego osiedle „GAJ” w Boguchwale – po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała uchwalonego przez Radę Gminy w Boguchwale uchwałą Nr XXVIII/336/05 z dnia .28.04.2005r.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 – zwany dalej planem – obejmuje powierzchnię ok. 61,0 ha między ulicą Techniczną, potokiem Lubcza, stacją energetyczną w Boguchwale i terenem przesypowni cementu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Zakres obowiązywania rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - 4) symbole oznaczające przeznaczenie terenu,
 - 5) wyznaczony układ dróg publicznych – lokalnych i pieszo-jezdnych,
 - 6) strefy techniczne od urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) rowy odwadniające teren.

§ 2

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem wbudowanych, bądź samodzielnych obiektów usług handlu, gastronomii, rzemiosła, oświaty, zdrowia itp.
2. **U** – terenu usług jako przedsięwzięć dla których nie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko
3. **ZP** – tereny zieleni towarzyszącej komunikacji
4. **E** – tereny możliwych lokalizacji stacji transformatorowych – w zależności od potrzeb
5. Tereny dróg publicznych
 - 1) **KDZ** – ulic zbiorczych
 - 2) **KDL** – ulic lokalnych
 - 3) **KDX** – ulic pieszo-jezdnych

Przepisy szczegółowe

§ 3

Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1. Istniejące lub powstające w wyniku podziałów lub scalania działki budowlane (w oparciu o przepisy odrębne) muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
2. Minimalne wielkości działek oraz szerokość ich frontów wraz z zasadami obsługi komunikacyjnej według ustaleń w § 4.
3. Kąt zawarty pomiędzy granicą działki przylegającą do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego powinien mieścić się w przedziale 60 a 120 stopni.
4. Przy sporządzaniu podziału nieruchomości należy szczególną uwagę zwracać na wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne w zasięgu których muszą być przy zagospodarowaniu terenu spełnione wymagania Polskich Norm oraz zawarte w obowiązujących przepisach.

§ 4

W granicach planu ustala się:

1. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych i sieciowych:
 - 1) utrzymanie istniejących wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych (bez wydzielenia liniami rozgraniczającymi i bez symboli dróg na rysunku planu),
 - 2) możliwość poszerzania istniejących i wyznaczenia nowych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym dotyczących dróg pożarowych,
 - 3) możliwość zmian wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych na publiczne, jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczających drogę liczy co najmniej 6,0 m,
 - 4) dopuszczenie korekty wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny dróg w obrębie ich skrzyżowań uwzględniającej

istniejące zagospodarowanie np. ogrodzenia oraz wymogi wynikające z przepisów odrębnych,

- 5) utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych, a przy ograniczonej ich szerokości poza liniami, rozgraniczającymi drogi w taki sposób, aby nie ograniczało to zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem.
2. W zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej **MN**
- 1) minimalne powierzchnie tworzonych działek pod zabudowę mieszkaniową
 - dla zabudowy wolnostojącej 600 m²
 - dla zabudowy bliźniaczej 500 m²
 - dla zabudowy szeregowej 400 m²
 - 2) minimalny front działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową wymienioną w pkt. 1 wynosi odpowiednio 18,0 m; 15,0 m; 7,5 m, a dla samodzielnych obiektów usługowych na terenach mieszkaniowych 7,5 m,
 - 3) wymienione w pkt. 1 i 2 minimalne wielkości nie obowiązują w przypadku
 - a) podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową
 - b) dokonywania podziałów w celu uporządkowania i poprawy obsługi komunikacyjnej jak ulic wewnętrznych, dojazdów, placów manewrowych, parkingów
 - 4) dopuszczalne są na terenie zabudowy mieszkaniowej usługi dla których w myśl przepisów nie wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, jako:
 - a) wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych nie mogą przekroczyć 50% dopuszczalnego wskaźnika zabudowy działki o którym mowa w pkt. 6
 - b) samodzielne obiekty usługowe jedno- do dwukondygnacyjne na wydzielonych działkach usługowych jak na terenie **8U**
 - 5) dla samodzielnych obiektów usługowych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, możliwe jest wydzielenie działki pod usługę i wtedy procent powierzchni zabudowy liczy się oddzielnie jak dla każdej działki
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 40%, dla wydzielonej działki usługowej – bez ograniczeń
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, ale wydzielonej działki usługowej bez ograniczeń
 - 8) w granicach każdej działki zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych poza miejscem(ami) w garażu – mogą się znajdować poza ogrodzeniem
 - 9) lokalizacja usług wymaga dostosowania miejsc postojowych do ilości interesantów – jako minimalny wskaźnik należy stosować 1 miejsce na 15 m² powierzchni ogólnej usługi
 - 10) obiekty gospodarcze – nie stanowiące uciążliwości dla otoczenia, parterowe, podobnie jak garaże – maksimum 3 boksowe dobudowane lub wolnostojące wlicza się do procentu zabudowy działki
 - 11) obiekty małej architektury skomponowane z całością zagospodarowania działki i zielenią

- 12) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej .z możliwością jej przekształcania w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.
 - 13) zakazuje się lokalizacji nowych budynków inwentarskich.
3. W zakresie zabudowy i ładu przestrzennego
- 1) wysokość nowowznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m licząc od poziomu najniższego wejścia do budynku do szczytu kalenicy
 - 2) dachy strome o spadkach 35°z dopuszczeniem odchyleń tego kąta do 10°
 - 3) nowowznoszone budynki stanowiące uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy winny mieć wysokość, kształt bryły i spadki dachu zbliżone do obiektów istniejących w sąsiedztwie, co winno porządkować zabudowę przez podobieństwo geometrii w przestrzeni, jednak z dbałością o niepowtarzanie lub poprawę zdecydowanie negatywnych przykładów kształtowania brył i detalu architektoniczno – budowlanego.

§ 5

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem
1 MN
2 MN
przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną z możliwością zachowania istniejących budynków gospodarczych.
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej
 - 2) dostępność komunikacyjna z tych terenów do projektowanych dróg publicznych – ulic oznaczonych na planie **02KDL, 03KDL, 06KDX, 07KDX**
 - 3) podane w planie nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być korygowane ale nie mogą być bliżej jak 5,0 m od linii rozgraniczających dróg
 - 4) podział nieruchomości i zasady zagospodarowania terenu według ustaleń w § 3 i 4
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 7.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem
3MN
5MN
6MN
przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną z możliwością przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w jednorodzinną i wydzielenie na oznaczonych w planie obszarach samodzielnych obiektów usługowych o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 4
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej i w podobny sposób sytuowanych zespołów pawilonów usługowych
 - 2) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych projektowanych oznaczonych na planie **01KDZ, 02KDL, 03KDL, 04KDX, 05KDX**
 - 3) podane w planie nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być korygowane, przy czym nie mogą wynosić mniej jak 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg
 - 4) podział nieruchomości i zasady zagospodarowania terenu według ustaleń w § 3 i 4
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 7.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN**
przeznacza się pod zabudowę jednorodziną z możliwością zachowania i uzupełniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwością przekształcania istniejących obiektów produkcji hodowlano – ogrodniczej pod wydzielone na terenach mieszkaniowych samodzielne nieuciążliwe lokalizacje usług jako przedsięwzięcia dla których nie jest wymagane sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko.
 - 1) dostępność komunikacyjna z terenu do ulic istniejących po stronie południowej i północnej oznaczonych na planie **01KDZ** i **04KDX**
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu, a na działkach nowowydzielonych nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy i komunikację – ulice, dojazdy, ciągi piesze
 - 3) podział nieruchomości i zasady zagospodarowania według ustaleń w § 3 i 4
 - 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 7.
4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MN**
ustalenia jak w pkt. 1.
5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**
przeznacza się pod usługi typu komercyjnego, należące do przedsięwzięć, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko
 - 1) dostępność komunikacyjna z tego terenu do dróg oznaczonych na planie **02KDL** i **04KDX**
 - 2) linie rozgraniczające terenu dostosować do projektów realizacyjnych ulic z których teren ma być obsługiwany
 - 3) wymagana ilość parkingów przy usługach według wskaźnika 1 stanowisko na 15,0 m² powierzchni ogólnej usług
 - 4) zabudowa obiektami usługowymi do II kondygnacji
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w § 7.
6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZP**
przeznacza się pod zielenią towarzyszącą komunikacji, również o funkcji izolacyjnej od Zakładu Energetycznego.
7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10E – 15E**
przeznacza się pod rezerwy dla lokalizacji stacji trafo, dostępność z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 6

Ustalenia dla terenów komunikacji

1. Ustala się system komunikacji kołowej i pieszej, na który składają się drogi publiczne i wewnętrzne. Drogi publiczne oznaczone są symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDX**, dla których przypisane są odpowiednie parametry techniczne, natomiast drogi wewnętrzne **KDW** na rysunku planu nie są oznaczone, są to zarówno dojazdy i przejścia istniejące, jak i mogące powstać w przyszłości

w nawiązaniu do potrzeb wynikających z podziałów terenów i przyszłego ich zagospodarowania.

2. Ustala się następujące parametry techniczne elementów oznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego:

01KDZ – powierzchnia ok. 3,09 ha, długość ok. 1.500 m;

- ulica zbiorcza istniejąca, przewidziana do poszerzenia do 20,0 m w liniach rozgraniczających (z ewentualnymi odstępstwami wynikającymi z istniejącego zainwestowania, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych),
- szerokość jezdni dwukierunkowej 7,0 m,
- od strony osiedla chodnik o szerokości 2,0 m oraz ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m,
- w liniach rozgraniczających ulicy (w pasie drogowym) postulowana lokalizacja uzbrojenia technicznego i urządzeń związanych z eksploatacją drogi;

02KDL – powierzchnia ok. 1,27 ha, długość 1060 m;

- ulica lokalna, projektowana na kierunku wschód zachód, na znacznym odcinku wzdłuż istniejącej linii wysokiego napięcia, łącząca ulicę Boczna Techniczną w rejonie GPZ z ulicą Techniczną po stronie zachodniej,
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- od strony południowej chodnik o szerokości minimum 1,5 m i wydzielona ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m; po stronie przeciwnej realizacja chodnika w miarę potrzeby,
- w liniach rozgraniczających ulicy – sieci uzbrojenia technicznego oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem ulicy;

03KDL – powierzchnia ok. 0,90 ha, długość ok. 740 m;

- ulica lokalna projektowana na kierunku północ południe wzdłuż głównego rowu odwadniającego odprowadzającego wody powierzchniowe z osiedla do potoku Lubcza,
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- szerokość jezdni dwukierunkowej 6,0 – 7,0 m,
- wzdłuż jezdni dopuszczalne miejsca postojowe,
- obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 m,
- ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m,
- w pasie ulicy lokalizacja uzbrojenia technicznego i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ulicy;

04KDX – powierzchnia ok. 0,47 ha, długość ok. 580 m;

- ulica pieszo-jezdna na znacznym odcinku istniejąca, w trakcie przebudowy,
- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m z dopuszczeniem jej zmniejszenia do 6,0 m w wypadku kolizji z istniejącym zainwestowaniem przyległych działek,
- jezdnia o szerokości 5,5 m (minimum 3,5 m z mijankami i wydzielonymi miejscami postojowymi co ok. 100 – 150 m),
- chodniki szerokości minimum 1,0 m,
- w pasie wydzielonym liniami rozgraniczającymi postulowane prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego;

05KDX – powierzchnia ok. 0,25 ha, długość ok. 340 m;

- ulica pieszo-jezdna istniejąca wymagająca modernizacji,
- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m (dopuszczalne lokalne zmniejszenie szerokości do 6,0 m uzasadnione obecnym zainwestowaniem przyległych działek zabudowanych),
- jezdnia o szerokości 5,5 m (minimum 3,5 m z mijankami i miejscami postojowymi co ok. 100 – 150 m),
- chodniki szerokości minimum 1,0 m,
- w pasie wydzielonym liniami rozgraniczającymi postulowane prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego;

06KDX – powierzchnia ok. 0,20 ha, długość 200 m;

- ulica pieszo-jezdna projektowana, usprawniająca obsługę komunikacyjną północno-wschodniej części osiedla,
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- jezdnia o szerokości 5,5 m dopuszczalne zmniejszenie do 3,5 m z mijankami i miejscami postojowymi co ok. 150 m,
- chodniki szerokości minimum 1,0 m (dopuszczalna realizacja chodnika jednostronnego po stronie osiedla),
- w pasie wydzielonym liniami rozgraniczającymi postulowane prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego;

07KDX – powierzchnia ok. 0,27 ha, długość ok. 440 m;

- ulica pieszo-jezdna istniejąca wymagająca modernizacji,
- szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m (dopuszczalne lokalne zmniejszenie szerokości do 6,0 m uzasadnione obecnym zainwestowaniem przyległych działek zabudowanych),
- jezdnia o szerokości 5,5 m (minimum 3,5 m z mijankami i miejscami postojowymi co ok. 100 - 150 m),
- chodniki szerokości minimum 1,0 m,
- w pasie wydzielonym liniami rozgraniczającymi postulowane prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

§ 7

Ustalenia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną:

1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz sieci komunalnej miasta Rzeszowa na warunkach uzgodnionych z dysponentami tych sieci.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacyjnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych systemem powierzchniowym.
4. Gromadzenie odpadów stałych do pojemników z usuwaniem według systemu obowiązującego w Gminie. Gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
5. Ogrzewanie indywidualne paliwem ekologicznym gazowym, olejowym lub energią elektryczną. Podłączenie do sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w systemie skablowanym podziemnym i napowietrznym na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznych. Należy wprowadzić lokalizację nowych stacji trafo w rejonie zwiększonego zapotrzebowania poboru energii.
7. Telekomunikacja sieciowa w systemie skablowanym podziemnym.

8. Ustala się budowę głównych przewodów i sieci uzbrojenia inżynierskiego (technicznego) w pasach drogowych (ulicach) i ciągach pieszo-rowerowych.

Ustalenia końcowe

§ 8

Grunty przeznaczone na cele określone w planie mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy aż do rozpoczęcia realizacji zgodnych z planem.

§ 9

Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania.

§ 10

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boguchwała a nadzór nad jej wykonaniem zleca się Komisji Inwentaryzacji Mienia Gminy Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 11

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