

UCHWAŁA NR XXXVIII/232/06
RADY GMINY KOMAŃCZA
z dnia 20 października 2006r

W sprawie uchwalenia miejscowego – planu zagospodarowania przestrzennego
p.n. „ŁUPKÓW - I/2004” terenu położonego w gminie Komańcza

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

RADA GMINY KOMAŃCZA
uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po sprawdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komańcza uchwalonego uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Komańcza dnia 24 października 2000 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem dla terenu o pow. około 6,27 ha, położonego w miejscowości Łupków w południowej części gminy Komańcza, w granicach jak na rysunku planu.
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest:

Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000.

Załącznik Nr 1 – rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami w objaśnieniach,
- 2) linii zabudowy (nieprzekraczalnych).

§ 2

W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

Tereny rekreacji (pole namiotowe) - oznaczone na rysunku planu symbolem UT (§ 7),

Tereny rekreacji (plaża) - oznaczone na rysunku planu symbolem US (§ 8),

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (pensjonat) - oznaczone na rysunku planu symbolem MNp (§ 9),

Tereny zadrzewień - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL (§ 10),

Tereny rolnicze (łąki, pastwiska) - oznaczone na rysunku planu symbolem 1R (§ 11),

Tereny rolnicze (sad, plantacja) - oznaczone na rysunku planu symbolem 2R (§ 12),

Tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP (§ 13),

Tereny zieleni wysokiej - oznaczone na rysunku planu symbolem Zw (§ 14),

Tereny cmentarza nieczynnego - oznaczone na rysunku planu symbolem Zcn (§ 15),

Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem :

- droga wewnętrzna - **KDW** (§ 16),
- ciąg pieszo-jezdny - **KP-J** (§ 16),
- parkingi - **KS** (§ 17).

2. Linie rozgraniczające terenów o których mowa w §1, ust.3 są ściśle określone. Dopuszcza się ich przesunięcie - nie więcej niż 1,00 m w jedną stronę lub w drugą stronę – jedynie w wyniku uwzględnienia szczegółowych rozwiązań technicznych lub stanu własności gruntów.
3. Linie rozgraniczające ulic (dróg) mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.

II.

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

- 1) wyznaczenie miejsc urządzeń i tras urządzeń liniowych infrastruktury technicznej wg szczegółowych rozwiązań technicznych (w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu),
- 2) dostosowanie (przy spadkach terenu powyżej 15%) lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych,
- 3) położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Podkarpackiego Nr 54 z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj.

Podkarpackiego Nr 80, poz. 1355, zm. Nr 149, poz. 2435), przede wszystkim poprzez:

- a) zapewnienie czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) szczególną dbałość w doborze form architektonicznych i ich poziomym wkomponowaniu w krajobraz,
 - c) zachowanie zakazów:
 - zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
 - d) realizowanie czynnej ochrony półnaturalnych łąk kośnych oraz półnaturalnych pastwisk, należących głównie do rzędów *Molinietalia* i *Arrhenatheretalia*, poprzez ich ekstensywne użytkowanie,
 - e) wprowadzania roślinności niezgodnej z warunkami siedliskowymi.
2. W przypadku stwierdzenia na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obecności gatunków zwierząt, roślin lub grzybów objętych ochroną ścisłą, przed rozpoczęciem prac, których realizacja wiązałaby się z niszczeniem ich siedlisk i ostoi, niszczeniem ich gniazd, nor, legowisk, zimowisk i innych schronisk, należy uzyskać stosowną zgodę Ministra Środowiska, zgodnie z art. 56, ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.) lub zgodę Wojewody, w przypadku gatunków zwierząt, roślin lub grzybów objętych ochroną częściową, zgodnie z art. 56, ust. 2 w/w ustawy.
 3. Zakazuje się lokalizacji i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. NR 62, poz. 627, z późn. zm.). Zakaz o którym mowa nie dotyczy lokalizacji i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu.
 4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4

Zasady obsługi komunikacyjnej:

dostępność komunikacyjna terenów objętych planem od drogi publicznej dojazdowej relacji Nowy Łupków – Stary Łupków (poza granicami opracowania) i poprzez drogę dojazdową wewnętrzną (dostępność bezpośrednia) oraz ciąg pieszo-jezdny, ciągi piesze realizować wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz według potrzeb na całym terenie objętym planem,

obsługa w zakresie miejsc parkingowych:

miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach wydzielonych, oznaczonych symbolem KS,
dla terenów usługowych ilość miejsc postojowych powinna być nie mniejsza niż 40% ilości miejsc noclegowych i jedno miejsce na 10 użytkowników (przy usługach i handlu), ponadto nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwóch zatrudnionych i nie mniej niż 2 miejsca dla potrzeb własnych.

§ 5

Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w energię elektryczną:

należy zapewnić obsługę terenu z istn. stacji transformatorowej 30/0,4 kV zasilanej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 30 kV poprzez istniejącą sieć niskiego napięcia, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
proj. linie niskiego napięcia do poszczególnych budynków i budowli winny być skablowane,
lokalizację ewentualnie proj. stacji transformatorowej dopuszcza się na terenach UT i MNp,

zaopatrzenie w wodę:

należy zapewnić obsługę terenu z projektowanego przyłącza wodociągowego podłączonego do projektowanego własnego ujęcia wody (studnie głębinowe) w granicach opracowania,

odprowadzenie ścieków:

należy zapewnić obsługę terenu poprzez projektowaną kanalizację sanitarną do projektowanej oczyszczalni ścieków z możliwością lokalizacji na terenach UT, Zw i MNp,

odprowadzenie wód opadowych:

odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnego terenu,
na terenach zabudowy usługowej, oraz terenach komunikacji ujęcie i oczyszczenie wód opadowych, następnie odprowadzenie ścieków do odbiornika poprzez kanalizację deszczową na warunkach określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony ziemi oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,

zaopatrzenie w ciepło:

ogrzewanie budynków na bazie rozwiązań indywidualnych, na paliwo ekologicznie czyste, nie zanieczyszczające powietrza (n.p. wykorzystanie energii słonecznej i t.p.),

gospodarka odpadami:

odpady komunalne - gromadzenie w szczelnych pojemnikach (w granicach własnego terenu) i usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie gminy,
odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności: gromadzenie w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, i usuwanie na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 6

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem tak stanowią.

III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 7

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rekreacji (pole namiotowe)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**:

dopuszcza się lokalizację budynków:

sanitarno- socjalnego związanego z obsługą turystów,
administracyjno- usługowego (np. gastronomia, handel) i mieszkaniem właściciela w poddaszu,

lokalizacja miejsc na namioty i przyczepy campingowe winna być tak zaaranżowana, aby nie zbliżać się do sąsiadującego ciekłu na odległość mniejszą niż 15,0 m,

dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 4,5 m), oraz chodników i placów,

dopuszcza się lokalizację oczyszczalni ścieków i ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,

ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi dojazdowej wewnętrznej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW i

nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej (sąsiadującej z terenem objętym niniejszym opracowaniem) w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ,

miejsca postojowe i garaż przy budynku administracyjno- usługowym powinny być lokalizowane na terenie działki, na której budynek będzie wznoszony,

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,

powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki, nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,

ustala się następujące wymagania do zabudowy terenu:

nieprzekraczalna wysokość budynków:

- administracyjno -usługowego 12,0 m (nie wyższy niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu),

- sanitarno –socjalnego 8,0 m (nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna)

mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej,

bryły budynków co najmniej o 50% dłuższa od maksymalnej wysokości budynku, należy dostosować bryły wznoszonych budynków do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i proporcji dachów, okapów i ganków; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,

architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,

należy stosować dachy spadziste o kącie nachylenia od 30° - 60°,

dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków i facjat, przy czym suma ich długości nie może przekraczać 50% długości połaci dachowej na której są zlokalizowane,

kalenice główne (górne) budynków winny być równoległe do dłuższych boków budynków,

pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),

należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalopodobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną,

ewentualne ogrodzenie działki:

lokalizacja w linii rozgraniczającej drogi,

wysokość ogrodzenia nie wyższa niż 1,50 m,

użyte materiały wykończeniowe w dostosowaniu do materiałów wykończeniowych budynku,

zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

§ 8

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rekreacji (plaża)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

dopuszcza się lokalizację małych urządzeń sportowych (n.p.: boiska zielonego do koszykówki, siatkówki i t.p.),

dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 3,5 m), oraz chodników i placów,

nie dopuszcza się miejsc postojowych,

dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz oświetlenia i enklaw zieleni typu parkowego,

powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni terenu przeznaczonego pod w/w funkcję,

nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

§ 9

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (pensjonat)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNp**:

ilość miejsc noclegowych, pensjonatowych nie więcej niż 20,

dopuszcza się lokalizację usług i handlu wbudowanych w budynek mieszkalny w parter o pow. użytkowej nie większej od 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

dopuszcza się lokalizację 2 budynków na posesji, w tym:

- jednego budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami lub mieszkalno-pensjonatowego,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego w otulinie zieleni średniej i wysokiej, dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych (n.p. basen, boiska do gier małych it.p.) jak również elementów małej architektury,

dopuszcza się lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego (szerokość ciągu nie węższa niż 3,0 m), oraz chodników i placów,

dopuszcza się lokalizację oczyszczalni ścieków i ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,

kubaturowe zagospodarowanie działki powinno być tak zaaranżowane, aby nie zbliżać się do sąsiadującego cieku na odległość mniejszą niż 15,0 m,

ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi publicznej (sąsiadującej z terenem objętym niniejszym opracowaniem) w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

miejsca postojowe i garaże przy budynku mieszkalnym z dopuszczeniem usług powinny być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której budynek będzie wznoszony,

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,

powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,

ustala się następujące wymagania do zabudowy terenu:

nieprzekraczalna wysokość budynku mieszkalnego z dopuszczeniem usług, lub mieszkalno-pensjonatowego - 13,0 m, a dla budynku gospodarczo-garażowego - 8,0 m - mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej (dotyczy to również wieżyczek),

budynek mieszkalny z dopuszczeniem usług, lub mieszkalno-pensjonatowy nie wyższy niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, a

budynek gospodarczo-garażowy nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna,

bryły budynków co najmniej o 50% dłuższe od maksymalnej wysokości budynków,

należy dostosować bryły wznoszonych budynków do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i

proporcji dachów, okapów i ganków; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,

architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,

należy stosować dachy spadziste o kącie nachylenia od 30° - 60°,

dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków i facjat, przy czym

suma ich długości nie może przekraczać 50% długości połaci dachowej na której są zlokalizowane,

kalenice główne (górne) budynków winny być równoległe do dłuższych boków budynków,

pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z

materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),

należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalo-
podobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną.
ogrodzenie od strony frontu działki:

- a) lokalizacja w linii rozgraniczającej drogi,
- b) wysokość ogrodzenia nie wyższa niż 1,50 m,
użyte materiały wykończeniowe w dostosowaniu do materiałów
wykończeniowych budynku,
zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

§ 10

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zadrzewień** - oznaczonego na
rysunku planu symbolem **ZL**:

w przypadku spełnienia warunków określonych w przepisach szczególnych
dopuszcza się lokalizację liniowej sieci infrastruktury technicznej i jej urządzeń,
dopuszcza się wydzielanie i urządzenie dróg wewnętrznych, przeciwpożarowych i
ścieżek pieszych, rowerowych i tras do turystyki konnej - za zgodą właścicieli - w
ilości nie przekraczającej 5,0% powierzchni zadrzewień,
zakazuje się lokalizowania na terenie zadrzewień budynków,
zakazuje się lokalizowania budowli za wyjątkiem koniecznych do prawidłowego
funkcjonowania tras turystyki pieszej, rowerowej i konnej (miejsca odpoczynku, itp.).

§ 11

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rolniczego (łąki, pastwiska** -
oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**:

utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów jako gruntów łąk i pastwisk;
pozostających w użytkowaniu rolniczym,
dopuszcza się lokalizację liniowej sieci infrastruktury technicznej i jej urządzeń,
dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i przeciwpożarowych oraz lokalizacje
inwestycji dopuszczonych - na podstawie przepisów szczególnych,
zakazuje się lokalizowania budynków i budowli, za wyjątkiem służących gospodarce
rolnej.

§ 12

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu rolnego (sad, plantacja)** -
oznaczone na rysunku planu symbolem **2R**:

utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów jako gruntów orných, łąk i
pastwisk; pozostających w użytkowaniu rolniczym,
dopuszcza się:

- założenie sadu lub plantacji stałej,
 - wyznaczanie dróg wewnętrznych do terenów rolnych,
 - ułożenie liniowej sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń gospodarki
wodno-ściekowej.
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na stały pobyt ludzi,
 - 4) ustala się następujące wymagania dla pozostałej zabudowy terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację 1 budynku związanego wysokość funkcją rolniczą terenu,
- b) nieprzekraczalna wysokość budynku składowo-gospodarczego – 8,0 m - mierzona od najniższej położonego terenu przy ścianie budynku do kalenicy górnej,
- c) budynek składowo-gospodarczy nie wyższy niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) bryła budynku co najmniej o 50% dłuższa od maksymalnej wysokości budynku,
- e) należy dostosować bryłę wznoszonego budynku do stylu i form opartych na regionalnych i lokalnych tradycjach budownictwa, poprzez uwzględnienie form i proporcji dachu, okapów i ganku; oraz zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
- f) architektura winna być dostosowana do charakteru i skali krajobrazu, poprzez wkomponowanie poziome (horyzontalne) w krajobraz,
- g) należy stosować dach spadzisty o kącie nachylenia od 30° - 60°,
- h) dopuszcza się w połaciach dachowych stosowanie naczółków,
- i) kalenica główna (górna) budynku winna być równoległa do dłuższego boku budynku,
- j) pokrycie dachowe z materiałów nawiązujących do regionalnych tradycji lub z materiałów imitujących formę i kolor (dachówka, blacho-dachówka, gont, strzecha),
- k) należy stosować wykończenie elewacji materiałami naturalnymi lub naturalopodobnymi, kolorystykę pastelową, neutralną.

§ 13

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni urządzonej** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, alejek i placów w zespołach założeń ogrodowych, oraz małej architektury i oświetlenia przy zachowaniu co najmniej 75% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej, teren zieleni urządzonej położony przy cmentarzu nieczynnym winien być zharmonizowany z wartościami kulturowymi i historycznymi sąsiadującego terenu, na pozostałych terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację ogródków jordanowskich, boisk zielonych do gier małych, basenów otwartych itp., zakazuje się lokalizowania urządzeń niezwiązanych z funkcją podstawową, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stały pobyt ludzi i tymczasowej.

§ 14

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni wysokiej (izolacyjnej)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zw**:

wyznaczone tereny zieleni wysokiej z przeznaczeniem pod zielenią izolacyjną wysoką i średnią w formie szpaleru lub żywopłotu zabezpieczającą prawidłowe i bezkolizyjne funkcjonowanie terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,

zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych i urządzeń za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu cmentarza nieczynnego** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zcn**:

tereny cmentarza greko-katolickiego nieczynnego z cerkwiskiem i pozostałościami nagrobków z istniejącym starodrzewiem zachować w dotychczasowych granicach (bez względu na własność terenu),
nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego starodrzewu i zabytków nieruchomości bez prawa uczynnienia cmentarza,
dopuszcza się rekonstrukcję cerkwii w formie przedwojennej i odtworzenie ogrodzenia w linii rozgraniczającej działki, nie wyższego niż 1,50 m, z drewna lub kamienia z elementami kutymi,
ze względów krajobrazowych i widokowych zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych i urządzeń za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu komunikacji** - oznaczonych na rysunku planu symbolem - droga wewnętrzna - **KDW** i ciąg pieszo-jezdny - **KP-J**:

- 1) ustala się dla terenu pod komunikację kołową i pieszą następujące parametry dla istniejących i projektowanych dróg :
 - a) **KDW** - droga wewnętrzna
szerokość w liniach rozgraniczających : 8,0 ÷ 10,0 m
szerokość jezdni : 4,5 m,
 - b) **KP-J** - ciąg pieszo-jezdny
szerokość w liniach rozgraniczających : 5,0 m
szerokość pieszo-jezdni : 4,5 m,
- 2) w zakresie obsługi terenu ustala się dostępność bezpośrednią od drogi publicznej dojazdowej relacji Nowy Łupków – Stary Łupków (poza granicami opracowania) oraz od drogi dojazdowej wewnętrznej (KDW) i ciągu pieszo-jezdnego (KP-J) - dojazdami indywidualnymi,
- 3) na terenie komunikacji dopuszcza się:
lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
wyznaczanie ścieżek rowerowych,
przebiegi linii rozgraniczających dróg, określa rysunek planu i ustalenia, obowiązują linie zabudowy zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

§ 17

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu komunikacji (parkingi)** - oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**:

zakazuje się lokalizowania na terenie parkingu zabudowy kubaturowej, dopuszcza się na terenie parkingu lokalizacje sieci infrastruktury technicznej, teren projektowanego parkingu należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze, należy pozostawić minimum 15% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej,

IV.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 18

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komańcza
Przewodniczący
Rady Gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁUPKÓW I / 2004"

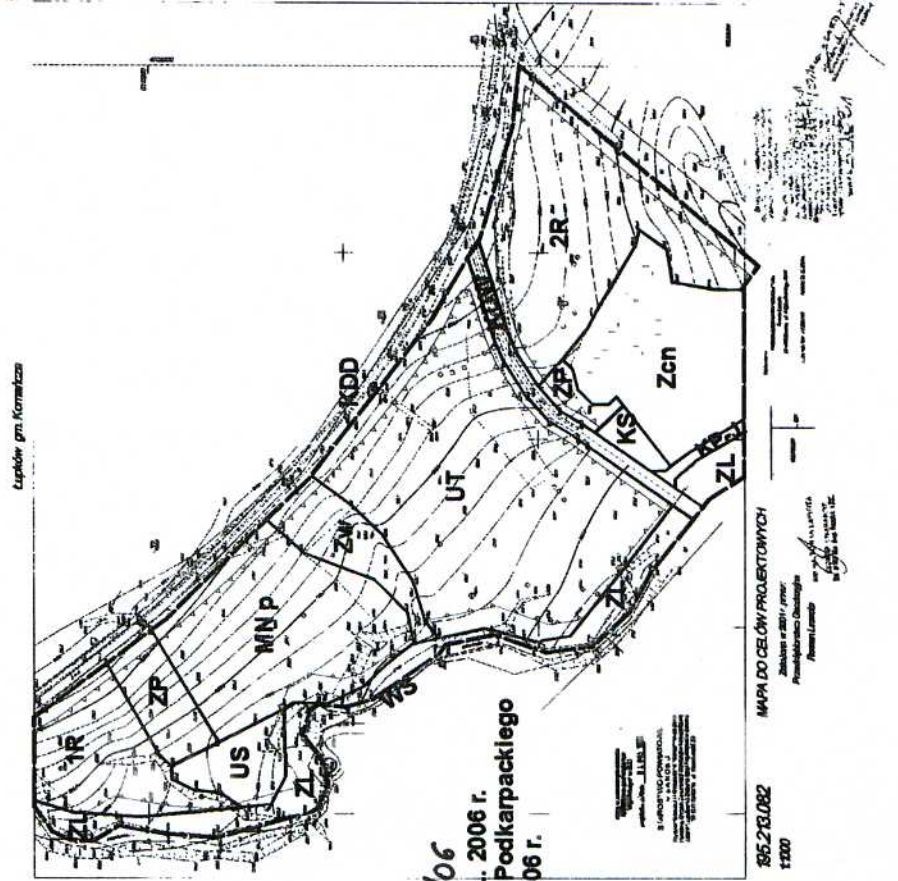
RYSUNEK PLANU NR-1

skala 1:1000
(pomniejszenie)



RADA GMINY
Komańcza
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komańcza
Antoni Gruba

Załącznik nr 1- graficzny do Uchwały Nr XXVIII/232/06
Rady Gminy w Komańczy z dnia 20.08.2006 r.
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego
Nr..... pozycja z dnia..... 2006 r.



OZNACZENIA:

GRANICE TERENÓW	
—	GRANICA TERENU OBLĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
---	LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZAGADANIACH ZAGOSPODAROWANIA
OZNACZENIA PORZĄDKOWE:	
—	WIEPRZERWAJĄCA LINIA ZABUDOWY
---	WIEPRZERWAJĄCA LINIA ZABUDOWY OD CIEKU
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ:	
UT	TERENY REKREACJI (POLE NAMOTOWE)
US	TERENY REKREACJI (PLAŻY)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ:	
MN P	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG (PISZCZONAT)
TERENY LEŚNE, ROLNICZE I ZIELENI :	
ZL	TERENY ZACHOWEK
1R	TERENY ROLNICZE (LĄKI, PASTWISKA)
2R	TERENY ROLNICZE (SIAD, PLANTACJA)
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
ZW	TERENY ZIELENI WYRÓDNEJ
Zcn	TERENY CIEKARZA NIECZYWNEGO
TERENY KOMUNIKACJI:	
KDW	TERENY DRÓG WERNIKTORYCH
KP-J	TERENY CIEKIU PIEZO-JEDNEGO
KS	TERENY PARKOWU
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
WS	TERENY WÓD POWIECZKOWYCH

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
1:1000	
195.273.082	
1320	
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Zakład nr 2011 / 2006	
Pracownia Inżynierska	
Pawel Lencik	
195.273.082	
1320	
195.273.082	
1320	

UZASADNIENIE

do Uchwały

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
p. n. „ŁUPKÓW - I/2004” terenu położonego w gminie Komańcza

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Wójt Gminy Komańcza przedstawia Radzie Gminy Komańcza do uchwalenia projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW - I/2004”.

I. Dane ogólne

1. Rada Gminy Komańcza na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 9 grudnia 2004 r. podjęła Uchwałę Nr XIX/137/04 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Łupków, o powierzchni około 9,0 ha, obejmującego działki nr: 41, 55/1, 55/2, 54, 57/1, w granicach określonych orientacyjnie na załączniku graficznym do powyższej uchwały.
2. Gmina Komańcza posiada Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza, którego tekst i rysunek są załącznikami do Uchwały Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Komańcza z dnia 24 października 2000 r.
3. Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Procedura opracowania projektu planu.

1. Po podjęciu przez Radę Gminy Komańcza w/w uchwały Wójt Gminy Komańcza jako organ wykonawczy kolejno:
 - 1) ogłosił w prasie miejscowej (Tygodnik Sanocki – pismo samorządowe z dnia 5 sierpnia 2005 r.) i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń (z dnia 29 lipca 2005 r.) o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie do 5 września 2005 r.
 - 2) zawiadomił na piśmie (znak: 7321/1-4/05 z dnia 29 lipca 2005 r.) o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łupków instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (termin składania wniosków do 5 września 2005 r.),
 - 3) w ustawowym terminie rozpatrzył złożone wnioski do planu,
 - 4) sporządził projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW I/2004” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komańcza i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,
 - 5) uzyskał w dniu 2 marca 2006 r. opinię projektu planu Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Powiatu Sanockiego,
 - 6) uzyskał uzgodnienia i opinie projektu planu z:

- wojewodą i zarządem województwa w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwym zarządcą drogi,
 - właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa
- (wyznaczony termin uzgodnień i opiniowania od 16 lutego 2006 r. do 10 marca 2006 r.)
- 7) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (termin wyłożenia od 25 lipca 2006 r. do 18 sierpnia 2006 r.) oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 17 sierpnia 2006 r.
 - 8) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia planu, tj. do 1 września 2006 r.
2. Stosownie do art. 7 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) grunty rolne klasy IV o pow. 3,60 ha (Ps IV) przeznaczone w MPZP „ŁUPKÓW - I/2004” pod tereny rekreacji (plaża i pole namiotowe), zieleń urządzoną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (pensjonat), zieleń wysoką, parking i drogi wewnętrzne decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego znak: GG.I.7323 – 22/06 z dnia 27 kwietnia 2006 r. uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 3. Przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, w trakcie opracowywania projektu w/w planu miejscowego – prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

III. Spójność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komańcza” została określona polityka przestrzenna gminy oraz wskazano kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych stref funkcjonalnych wyznaczonych w studium.

Teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW – I/2004” w Studium znajduje się w jednostce B (strefa przyrodniczo-turystyczna, gdzie głównymi funkcjami są funkcje ochronne i turystyka, leśnictwo i rolnictwo), w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczonym prawem zabudowy – ochrona krajobrazowa (strefa V). Obszar strefy V jest terenem przejściowym pomiędzy terenami o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych a strefą zurbanizowaną. W obszarze strefy V między innymi dopuszcza się w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach, kierując się przesłanką nie rozpraszania zabudowy i ochroną zasobów i walorów przyrodniczo-krajobrazowych, po uzyskaniu opinii Rady Gminy poszerzyć zasięg strefy VI (obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z usługami i rzemiosłem dopuszczalnymi w danej strefie ochrony prawnej) i strefy VII (obszary potencjalnego rozwoju osadnictwa z usługami i rzemiosłem dopuszczalnymi w danej strefie ochrony prawnej) na odległość większą niż 100 m. na tereny strefy V, pod warunkiem opracowania dla całości obszaru poszerzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wypadku terenu objętego opracowaniem MPZP „ŁUPKÓW – I/2004” ten warunek został spełniony. Z ekonomicznego punktu widzenia plan wprowadzając nową, bardziej dochodową funkcję usługową i mieszkaniową zapewni nieporównywalnie większe dochody niż obecne uzyskiwane przez gminę. Ponadto rozszerzenie funkcji pozarolniczych spowoduje ożywienie rozwoju gospodarczego (turystycznego) tego terenu. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w sąsiedztwie wyznaczonych w studium obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (strefa VI). Jeden z obszarów strefy VI od strony północnej graniczy bezpośrednio z terenem objętym planem miejscowym, a drugi od strony zachodniej oddzielony jest wyznaczonym w studium korytarzem ekologicznym od potoku Łupka, na terenie którego zgodnie z ustaleniami studium nie dopuszcza się realizacji inwestycji. Nie ma więc mowy o rozpraszaniu zabudowy. Również Rada Gminy Komańcza po zapoznaniu się z materiałami analitycznymi (art. 14, ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu zaakceptowała takie działanie. Poszerzony teren strefy VI na strefę V został w całości objęty opracowaniem planu miejscowego.

Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW – I/2004” określają zgodnie z zapisami stref funkcjonalnych wyznaczonych w Studium oraz z przepisami odrębnymi:

- zasady zagospodarowania terenów wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- zasady obsługi terenu oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów w zakresie infrastruktury technicznej,
- warunki zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych
- przeznaczenie oraz parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym wraz z przewidywanymi w nim rozwiązaniami z uwzględnieniem stanu istniejącego i uwarunkowań oraz potrzeb wyrażonych przez wnioskodawcę jest zgodne z bieżącą polityką przestrzenną gminy i z polityką przestrzenną określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komańcza.

IV. Wnioski

1. Część graficzna (rysunek planu) jest sporządzona na kopii mapy zasadniczej pochodzącej z zasobów geodezyjnych. Skala mapy (1:1000) do sporządzenia części graficznej jest zgodna z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 1 do projektu w/w uchwały
2. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj.
 - 1) załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu,
 - 2) załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Ponieważ do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, jak również zapisane w planie ustalenia z zakresu zasad obsługi w infrastrukturę techniczną nie należą do zadań własnych gminy nie ma załączonych do przedmiotowej uchwały powyżej wymienionych załączników rozstrzygających.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW - I/2004” opracowany zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zakłóci ładu przestrzennego, w tym rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych. Zapewni rozwój społeczno - gospodarczy z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Przedmiotowy plan został sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Biorąc powyższe pod uwagę przedstawiam Radzie Gminy Komańcza do uchwalenia projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁUPKÓW – I/2004” .

WÓJT GMINY
KOMAŃCZA
woj. podkarpackie

WÓJT GMINY
mgr inż. Stanisław Bielawka