

## **UCHWAŁA NR XXVI/301/06**

### **RADY GMINY W LISIEJ GÓRZE**

**z dnia 2 lutego 2006 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi BRZozÓWKA w jej granicach administracyjnych.**

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. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

#### § 1.

Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brzozówka”, zwany dalej planem:

#### Rozdział I Przepisy ogólne.

#### § 2.

1. Plan sporządzony jest dla obszaru wsi Brzozówka w jej granicach administracyjnych, zgodnie z uchwałą nr XV/157/2000 Rady Gminy w Lisiej Górze z dnia 21 listopada 2000 r., stanowiącej podstawę prawną sporządzenia planu.
2. Obowiązująca treść planu wyrażona jest w postaci:
  - ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - ustaleń planu zawartych na Rysunku Planu (będącego integralną częścią planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) określonych w legendzie tego rysunku jako „obowiązująca treść ustaleń Rysunku Planu”.
3. Podstawę merytoryczną ustaleń planu stanowi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lisia Góra” przyjęte uchwałą Nr XII/118/2000 Rady Gminy w Lisiej Górze z dnia 28 kwietnia 2000 r.

### § 3.

Ilekroć w treści niniejszej uchwały oraz w legendzie na Rysunku Planu tj. na załączniku nr 1, jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć zakres ustaleń, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały.
- 2) Rysunku Planu – należy przez to rozumieć graficzną treść ustaleń planu wyrażoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu zawiera:

- a) elementy graficzne, które stanowią obowiązującą treść ustaleń planu – zbiór tych elementów określono w legendzie jako „obowiązująca treść ustaleń Rysunku Planu”.
- b) elementy graficzne o treści informacyjnej, na które składają się:
  - elementy uwzględnione w Rysunku Planu, lecz ustalone i obowiązujące na mocy innych przepisów niż plan – zbiór tych elementów określono w legendzie jako „informacyjna treść Rysunku Planu”;
  - szkic koncepcyjny przebudowy drogi krajowej nr 73, uzasadniający przyjęte w planie szerokości rezerw terenowych dla modernizacji tej drogi do parametrów technicznych klasy GP, przy zachowaniu kryterium możliwie maksymalnej bezkolizyjności z lokalnym układem komunikacyjnym i przestrzennym. Szkic ten opracowany został przez zespół autorów planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiącej planszę nr 2 Rysunku Planu.

## Rozdział II

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów objętych planem.

### § 4.

1. Wyznacza się na Rysunku Planu – pod symbolem **M** – tereny o podstawowym przeznaczeniu dla funkcji mieszkaniowej.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych oraz rzemiosła produkcyjnego jako funkcji uzupełniających, pod warunkiem zachowania na granicy lokalizacji tych funkcji obowiązujących dla przestrzeni mieszkaniowej norm z zakresu ochrony środowiska (w szczególności odnośnie hałasu).
3. W wyznaczonych terenach o podstawowym przeznaczeniu dla funkcji mieszkaniowej utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej musi spełniać warunki wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
4. Ustala się wymagane warunki przestrzenne zagospodarowania terenów wyznaczonych pod symbolem **M**:

- 1) Zachowanie ustalonych w treści uchwały i wyznaczonych na Rysunku Planu nieprzekraczalnych linii zabudowy przy lokalizacji nowych budynków oraz uwzględnienie innych uwarunkowań wynikających z Rysunku Planu.
  - 2) Podział terenów na nowe działki budowlane w zabudowie jednorodzinnej:
    - przy zabudowie wolnostojącej – o wielkości nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>, z możliwością zmniejszenia w uzasadnionych przypadkach do wielkości 600 m<sup>2</sup>;
    - w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup> z możliwością zmniejszenia w uzasadnionych przypadkach do wielkości 400 m<sup>2</sup>.
  - 3) Podział terenów położonych bezpośrednio przy istniejącej drodze krajowej nr 73 na działki budowlane – w zależności od możliwości obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 i 3.
  - 4) Utrzymanie stopnia zabudowy działek budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2, liczonego stosunkiem sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce do powierzchni terenu całej działki – na poziomie nie przekraczającym wartości 0,3.
  - 5) Zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy w terenach lokalizacji innego rodzaju zabudowy mieszkaniowej niż jednorodzinna, mierzonego stosunkiem sumy powierzchni ogólnej wszystkich obiektów budowlanych na terenie lokalizacji do powierzchni tego terenu – na poziomie nie przekraczającym wartości 0,4.
  - 6) Kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do cech budownictwa tradycyjnego, z zachowaniem (w miarę możliwości) istniejących obiektów budownictwa wiejskiego o wartościach historycznych – oznaczonych informacyjnie na Rysunku Planu.
  - 7) Utrzymanie gabarytów zabudowy o wysokości (mierzonej od poziomu terenu do kalenicy) – maksymalnie do 11,0 m (dwie kondygnacje + poddasze użytkowe), a dla budynków usługowych z dachem płaskim o wysokości – maksymalnie do 6,0 m. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dominanty przestrzenne.
  - 8) Stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych, z kalenicą na osi głównej bryły budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych (dotyczy głównej bryły budynku) pod kątem 20° - 45° (zalecane 35° - 40°), o pokryciach dachówko podobnych w kolorze nawiązującym do pokryć ceramicznych, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych.
  - 9) Zharmonizowanie formy architektonicznej budynków zlokalizowanych na sąsiadujących ze sobą działkach oraz wzajemne zharmonizowanie wszystkich obiektów na działce.
  - 10) Kształtowanie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic, z utrzymaniem harmonijnego, jednolitego układu kalenic budynków zlokalizowanych w tej samej linii.
5. Określa się zasadę obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych pod symbolem **M**:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenów, z zastrzeżeniem pkt 2 – bezpośrednio z wyznaczonego układu ulic lokalnych i dojazdowych oraz z ulicy zbiorczej

- pozostającej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 43360, a także z innych dróg dojazdowych nie wydzielonych na Rysunku Planu.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów położonych bezpośrednio przy istniejącej drodze krajowej nr 73 – na warunkach określonych wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych (regulujących wymagania dotyczące między innymi wyrażenia zgody przez zarządcę drogi).
  - 3) Docelowo zakłada się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów wymienionych w pkt 2 z przewidywanych wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 73 dróg zbiorczych.
6. Obsługa wyznaczonych terenów w zakresie infrastruktury technicznej – wg zasad określonych w § 12.

#### § 5.

1. Wyznacza się na Rysunku Planu – pod symbolami: **UO**, **UK**, **UP**, **US** – tereny o podstawowym przeznaczeniu dla funkcji usług publicznych (stanowiące główne elementy krystalizacji centrum społecznego wsi), w tym:
  - 1) **UO** – teren usług oświaty (istniejąca szkoła).
  - 2) **UK** – teren usług sakralnych i kultury (istniejący kościół).
  - 3) **UP** – teren przeznaczony pod inne usługi publiczne wraz z parkingiem.
  - 4) **US** – teren przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji.
2. Do czasu uruchomienia pod zainwestowanie nowych terenów wyznaczonych w ust. 1, utrzymuje się tymczasowo ich dotychczasowy sposób użytkowania, bez zmian w zagospodarowaniu.
3. W wyznaczonych terenach usług publicznych dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w zakresie niezbędnym dla obsługi funkcji podstawowej.
4. Ustala się wymagane warunki przestrzenne zagospodarowania terenów usług publicznych:
  - 1) Nawiązanie formą architektoniczną nowych (oraz istniejących – modernizowanych) budynków usługowych do zasad kształtowania zabudowy określonych dla sąsiednich terenów mieszkaniowych wg § 4. ust. 4. pkt 7, 8 i 9.
  - 2) Kształtowanie zabudowy na wysokim poziomie rozwiązań architektonicznych, ze względu na eksponowane położenie terenów w przestrzeni wsi.
5. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod usługi publiczne – bezpośrednio w wyznaczonych ulic lokalnych (dotyczy terenów **UK**, **UP**, **US**) oraz z ulicy zbiorczej pozostającej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 43360 (dotyczy terenu **UO**).
6. Obsługa wyznaczonych terenów w zakresie infrastruktury technicznej – wg zasad określonych w § 12.

#### § 6.

1. Wyznacza się na Rysunku Planu pod symbolem **U/P** – tereny o podstawowym przeznaczeniu dla funkcji usługowo-produkcyjnej i rzemiosła uciążliwego.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej bezpośrednio związanej z działaniem i utrzymaniem obiektów usługowo-produkcyjnych.
3. Lokalizacja obiektów związanych z ustaloną w ust. 1 funkcją terenu – wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, z zachowaniem wymaganych tymi przepisami warunków środowiskowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z terenami **U/P** oraz dla funkcji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2.
4. Do czasu uruchomienia pod zainwestowanie nowych terenów wyznaczonych w ust. 1, utrzymuje się tymczasowo ich dotychczasowy sposób użytkowania, bez zmian w zagospodarowaniu.
5. Ustala się wymagane warunki przestrzenne zagospodarowania terenów **U/P**:
  - 1) Utrzymanie gabarytów zabudowy usługowo-produkcyjnej o wysokości – maksymalnie do 6,0 m, a dla budynków usługowo-mieszkalnych i administracyjno-biurowych – maksymalnie do 11,0 m.
  - 2) Kształtowanie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic.
  - 3) Zharmonizowanie formy architektonicznej budynków zlokalizowanych na sąsiadujących ze sobą działkach oraz wzajemne zharmonizowanie wszystkich obiektów na działce.
6. Obsługa komunikacyjna terenów **U/P** – bezpośrednio z wyznaczonego układu ulic lokalnych.
7. Obsługa wyznaczonych terenów w zakresie infrastruktury technicznej – wg zasad określonych w § 12.

#### § 7.

1. Wyznacza się na rysunku planu – pod symbolem **P/U** – tereny przeznaczone dla funkcji produkcyjno-usługowej, do zagospodarowania w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wyznacza się na Rysunku Planu granice obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. Lokalizacja obiektów związanych z ustaloną w ust. 1 funkcją terenu – wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, z zachowaniem wymaganych tymi przepisami warunków środowiskowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z terenami **P/U**.
3. Do czasu uruchomienia pod zainwestowanie nowych terenów wyznaczonych w ust. 1, utrzymuje się tymczasowo ich dotychczasowy sposób użytkowania, bez zmian w zagospodarowaniu.
4. Ustala się wymagane warunki przestrzenne zagospodarowania terenów **P/U**:
  - 1) Utrzymanie gabarytów zabudowy produkcyjno-usługowej o wysokości – maksymalnie do 6,0 m, a dla budynków administracyjno-biurowych – maksymalnie do wysokości 11,0 m.

- 2) Kształtowanie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż ulic.
  - 3) Zharmonizowanie formy architektonicznej budynków zlokalizowanych na sąsiadujących ze sobą działkach oraz wzajemne zharmonizowanie wszystkich obiektów na działce.
5. Obsługa komunikacyjna terenów **P/U** – bezpośrednio z wyznaczonego układu ulic lokalnych. Możliwość przyłączenia obiektów bezpośrednio do istniejącej drogi krajowej nr 73 – na warunkach określonych wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
  6. Obsługa wyznaczonych terenów w zakresie infrastruktury technicznej – wg zasad określonych w § 12.

#### § 8.

Wyznacza się na Rysunku Planu wydzielone tereny obiektów obsługi komunalnej:

- 1) **ZC** – teren przeznaczony pod cmentarz parafialny lub komunalny.
- 2) **NO** – teren istniejącej oczyszczalni ścieków – przewiduje się możliwość powiększenia terenu w związku z planowanym rozwojem wsi.

#### § 9.

Wyznacza się na Rysunku Planu wydzielone tereny pozostawione w użytkowaniu dotychczasowym, bez prawa zabudowy:

- 1) **R** – tereny gruntów rolnych.
- 2) **L** – tereny lasów i zadrzewień śródpolnych.
- 3) **ZN** – tereny obudowy biologicznej cieków wodnych.

#### § 10.

1. Określa się na Rysunku Planu – pod symbolem **A-4** – teren przeznaczony pod autostradę (wraz z węzłem autostradowym i dwupoziomowymi skrzyżowaniami autostrady z drogą krajową nr 73 i z drogą powiatową nr 360) – wg Decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-4.
2. Określa się informacyjnie na Rysunku Planu, na podstawie Decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-4, orientacyjny zasięg „obszaru ograniczonego użytkowania” wzdłuż autostrady A-4 (150 m od krawędzi jezdni), w którym sposób zabudowy i zagospodarowania uwarunkowany jest stosownymi przepisami i decyzjami związanymi z lokalizacją autostrady.

#### § 11.

Wyznacza się na Rysunku Planu tereny przeznaczone pod komunikację:

- 1) **KGP** – teren istniejącej drogi krajowej nr 73, przewidzianej do modernizacji na drogę główną przyspieszoną (o parametrach technicznych klasy GP), dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających (przyjęta na podstawie szkicu koncepcyjnego przebudowy drogi krajowej nr 73, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. b), ustala się:

- na odcinkach międzywęzłowych – wg Rysunku Planu i nie mniej niż 25,0 m (przyjęto szerokości w granicach 25,0 – 40,0 m),
  - w rejonach węzłów (skrzyżowań z lokalnym układem komunikacyjnym) – wg Rysunku Planu;
- b) możliwość włączenia lokalnego układu komunikacyjnego i przyłączenia obiektów do drogi krajowej – na warunkach określonych wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych (regulujących wymagania dotyczące między innymi wyrażenia zgody przez zarządcę drogi);
  - c) docelowo przewiduje się możliwość ograniczenia dostępności drogi krajowej nr 73 głównie do skrzyżowań określonych na szkicu koncepcyjnym, o którym mowa pod lit. a, dla realizacji których rezerwuje się na Rysunku Planu odpowiednie tereny, uwzględnione w obszarze objętymi liniami rozgraniczającymi tej drogi;
  - d) w celu zapewnienia właściwych warunków lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż istniejącej, przewidzianej do modernizacji drogi krajowej nr 73, wyznacza się na Rysunku Planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w odległości od krawędzi jezdni następująco:
    - 50 m dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - 25 m dla tych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, które spełniać będą wymagania określone przepisami szczególnymi umożliwiającymi zbliżenie zabudowy na odległość mniejszą od ustalonej powyżej odległości 50 m,
    - 25 m dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - e) utrzymuje się w obrębie linii rozgraniczających drogi krajowej nr 73 kapliczkę przy skrzyżowaniu z drogą powiatową nr 360, dopuszczając możliwość przeniesienia tej kapliczki poza linie rozgraniczające drogi krajowej, jeśli okaże się to niezbędne w związku z przewidywaną jej modernizacją
- 2) **KGP-r** – teren rezerwowany dla ewentualnego, alternatywnego przeprowadzenia drogi krajowej klasy GP przez gminę Lisia Góra, wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lisia Góra”. Wyznaczony informacyjnie teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.
  - 3) **KZ** – teren ulicy zbiorczej pozostającej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 360 – szerokość w liniach rozgraniczających wg Rysunku Planu i nie mniej niż 20,0 m. Wzdłuż ulicy **KZ** wyznacza się na Rysunku Planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków w odległości 15 m od krawędzi jezdni.
  - 4) **KL** – tereny ulic lokalnych – szerokość w liniach rozgraniczających wg Rysunku Planu i nie mniej niż 12,0 m. Do czasu realizacji nowych przebiegów planowanych ulic lokalnych, tereny przeznaczone pod te ulice utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa zabudowy.

- 5) **KL-r** – tereny rezerwowane pod ulice lokalne do ewentualnej realizacji w odległym horyzoncie czasowym. Wyznaczone informacyjnie tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, bez prawa zabudowy.
- 6) **KD** – tereny wydzielonych ulic dojazdowych – szerokość w liniach rozgraniczających – wg Rysunku Planu i nie mniej niż 10,0 m. Do czasu realizacji nowych przebiegów planowanych ulic dojazdowych, tereny przeznaczone pod te ulice utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa zabudowy.

## § 12.

1. Określa się zasady obsługi wyznaczonych pod zainwestowanie terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego i wodociągu miasta Tarnowa (na podstawie porozumień międzygminnych).
  - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do rozbudowywanej w miarę rozwoju zainwestowania wsi kanalizacji wiejskiej, ze zrzutem na istniejącą, przewidzianą do rozbudowy oczyszczalnię ścieków.
  - 3) Gospodarka ściekowa w terenach produkcyjno-usługowych – wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, z możliwością rozwiązań indywidualnych lub w oparciu o zasadę określoną w pkt 2.
  - 4) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, lub w oparciu o kanalizację opadową (wymaganą zwłaszcza dla terenów komunikacyjnych i produkcyjno-usługowych), z możliwością zrzutu podczyszczonych wód do istniejących cieków wodnych, na zasadach określonych wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
  - 5) Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej, przewidzianej do rozbudowy gminnej sieci gazowej.
  - 6) Zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, przy zastosowaniu paliw ekologicznie czystych.
  - 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego, przewidzianego do rozbudowy układu elektroenergetycznego.
  - 8) Usuwanie odpadów komunalnych – wg obowiązującego na terenie gminy systemu gromadzenia i usuwania odpadów.
  - 9) Gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku działalności produkcyjno-usługowej (szczególnie w terenach **P/U** i **U/P**) – zgodnie z zasadami określonymi wg obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
2. Przewiduje się i dopuszcza na całym obszarze objętym planem lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez szczegółowego określenia ich na Rysunku Planu. Przewiduje się i dopuszcza modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wyznacza się informacyjnie na Rysunku Planu orientacyjny zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują zasady i ograniczenia określone na podstawie stosownych przepisów szczególnych.

4. Wyznacza się informacyjnie na Rysunku Planu orientacyjny zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego, w której obowiązują zasady i ograniczenia określone na podstawie stosownych przepisów szczególnych.

Rozdział III  
Przepisy końcowe.

§ 13.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości 5 %.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Kozimierz Walus*

*Jm*