

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2014 terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego w miejscowości Białobrzegi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Białobrzegi**  
**uchwała, co następuje:**

**I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/132/2000 Rady Gminy w Białobrzegach z dnia 14 listopada 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2014 terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego w miejscowości Białobrzegi - zwany dalej planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 10 ha, położony po północnej stronie drogi powiatowej Nr 1 519 R Łañcut-Podzwierzyniec-Białobrzegi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1 000, integralnie związany z niniejszą uchwałą, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń.

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN i 5 MN,
- 2) **Z** – teren zieleni nieurządzonej,
- 3) **KD** – tereny dróg publicznych, w tym 1 KD, 2 KD i 3 KD,
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW i 4 KDW,
- 5) **KX** – tereny ciągów pieszych, w tym 1 KX, 2 KX, 3 KX, 4 KX i 5 KX,
- 6) **K** – teren infrastruktury technicznej, kanalizacja.

2. Przez przepisy odrębne, wymieniane w dalszej części uchwały, należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

3. Na terenie objętym planem:

1) obowiązuje:

- a) zakaz realizacji obiektów zaliczanych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska,
- c) lokalizacja budynków mieszkalnych na wydzielonych działkach budowlanych w pierwszej linii zabudowy od frontu działki, w obowiązującej linii zabudowy i/lub z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy jako nieprzekraczalnych,

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i przełożenie istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,

b) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

4. W obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować ściany główne budynków mieszkalnych lub ich części, przy czym dopuszcza się wysunięcie na odległość nie większą niż 2 m poza tą linię, takich elementów budynków jak schody, ganki, tarasy, wykusze itp.

5. Dopuszcza się wysunięcie na odległość nie większą niż 2 m poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, takich elementów budynków jak schody, ganki, tarasy, wykusze itp.

## II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni około 1,77 ha, **2 MN** o powierzchni około 1,76 ha, **3 MN** o powierzchni około 1,72 ha, **4 MN** o powierzchni około 1,64 ha i **5 MN** o powierzchni około 2,13 ha:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) każda działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp przynajmniej do jednej z dróg:

- publicznej przylegającej do granic opracowania planu,
- publicznej oznaczonej symbolem 1 KD,
- wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW i 4 KDW

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m oraz nie większa niż 55 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 3 ust. 1 pkt 1 lit. e,

c) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha oraz nie większa niż 0,25 ha,

d) położenie granic wydzielonych działek budowlanych w układzie prostopadłym lub równoległym do frontu działki, z możliwością odchylenia do 20°,

e) w granicach każdego z terenów 1 MN i 5 MN, dopuszcza się wydzielenie po nie więcej niż jednej działce budowlanej zlokalizowanej w drugiej linii zabudowy od drogi z której zapewniona jest jej obsługa komunikacyjna, o szerokości frontu działki przylegającego do drogi wydzielonej w planie lub przylegającej do granic opracowania planu nie mniejszej niż 5 m,

2) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy zagospodarować co najmniej dwa miejsc postojowe dla samochodów osobowych, przy czym dopuszcza się ich realizację w garażach,

3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

5) intensywność zabudowy w granicach od 0,05 do 0,6;

6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki budowlanej,

7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązujące:

- w odległościach 7 m od linii rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW i 4 KDW,
- w odległościach 7 m od wschodniej oraz zachodniej granicy opracowania planu,

b) nieprzekraczalne:

- w odległościach 8 m od północnej granicy opracowania planu,
- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KD,

- w odległościach 8 m od linii rozgraniczających z terenami ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KX**,
- w odległościach nie mniejszych niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem **K**,

8) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym nie większa niż 10 m,
- b) garażowych, gospodarczych lub o połączonych funkcjach do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym nie większa niż 7,5 m,

9) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci w granicach od 28° do 42°,

10) ogrodzenia działek o wysokości od 1,20 m do 1,50 m, przy czym zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** o powierzchni około 0,06 ha:

1) teren należy zagospodarować zielenią niską,

2) dopuszcza się:

- a) wydzielenie części terenu przylegającego do granicy opracowania planu pod lokalizację rowu melioracyjnego,
- b) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KD** o powierzchni około 0,16 ha, **2 KD** o powierzchni około 0,0005 ha raz **3 KD** o powierzchni około 0,0004 ha:

1) teren **1 KD** należy zagospodarować pod fragment drogi publicznej dojazdowej,

2) tereny **2 KD** i **3 KD** należy zagospodarować pod poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych dojazdowych przylegających do granic opracowania planu.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDW** o powierzchni około 0,16 ha, **2 KDW** o powierzchni około 0,16 ha, **3 KDW** o powierzchni około 0,17 ha oraz **4 KDW** o powierzchni około 0,18 ha:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10 m:

2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 4 m.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KX** o powierzchni około 0,032 ha, **2KX** o powierzchni około 0,030 ha, **3KX** o powierzchni około 0,033 ha, **4KX** o powierzchni około 0,029 ha oraz **5KX** o powierzchni około 0,017 ha,:

1) tereny należy zagospodarować pod ciąg pieszy - chodnik,

2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów dla obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wydzielonych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** o powierzchni około 0,005 ha:

1) teren należy zagospodarować pod urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej,

2) ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości do 2,50 m, przy czym zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

**§ 4. 1.** Obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednia z dróg publicznych przylegających do granic opracowania planu, lub pośrednia poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w granicach opracowania planu, powiązane z drogami publicznymi.

2. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:



- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącz z istniejącej sieci elektrycznej zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub w terenach przylegających;
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącz z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub w terenach przylegających;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłącz do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub w terenach przylegających;
- 4) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach osób trzecich oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach w granicach własnych działek budowlanych, i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 6) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza.

§ 5. Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

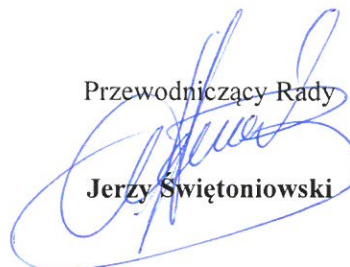
- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 6. Ustala się 10 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

### **III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białobrzegi.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady  
  
Jerzy Świętoniowski