

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2014 terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego w miejscowości Dębina**

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 2/2014 terenu zabudowy mieszkaniowej, położonego w miejscowości Dębina - zwany dalej planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 5,15 ha, położony po południowej stronie drogi publicznej kategorii powiatowej Nr 1 519 R Łańcut-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 i 2 MN,
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym 1 KDW, 2 KDW i 3 KDW,
- 3) **E** – teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka.

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 nieprzekraczalnie 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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN** o powierzchni około 4,00 ha:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

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

- publicznej przylegającej do zachodniej granicy opracowania planu,
- wewnętrznej przylegającej do południowej granicy opracowania planu,
- wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1 KDW i 2 KDW,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m oraz nie większa niż 55 m,

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 30°,

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

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

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

6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązujące:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2 KDW,
- w odległości 12 m od południowej granicy opracowania planu,

b) nieprzekraczalnie:

- w odległości 10 m od zachodniej granicy opracowania planu,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW,

7) 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,

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

9) 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 i kształtowania zabudowy dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN** o powierzchni około 0,55 ha:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) każda działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp do przynajmniej jednej z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 KDW i 3 KDW,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m oraz nie większa niż 50 m,
  - c) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,09 ha oraz nie większa niż 0,25 ha,
  - d) położenie granic wydzielonych działek budowlanych w układzie prostopadłym do frontu działki, z możliwością odchylenia do 30°,
  - e) w granicach terenu należy wydzielić działkę z przeznaczeniem pod dojazd wewnętrzny, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, łączący drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1 KDW ze wschodnią granicą opracowania planu,
- 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) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) intensywność zabudowy w granicach od 0,05 do 0,6;
  - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - c) obowiązująca w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 3 KDW,
    - d) nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem 1 KDW,
  - 7) 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,
  - 8) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci w granicach od 28° do 42°,
  - 9) ogrodzenia działek o wysokości od 1,20 m do 1,50 m, przy czym zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDW** o powierzchni około 0,125 ha, **2 KDW** o powierzchni około 0,413 ha oraz **3 KDW** o powierzchni około 0,052 ha:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) nie mniej niż 9 m - zgodnie z rysunkiem planu dla drogi oznaczonej symbolem 1 KDW,
  - b) 8 m dla drogi oznaczonej symbolem 2 KDW,
  - c) 6 m dla drogi oznaczonej symbolem 3 KDW,
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 4 m.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** o powierzchni około 0,008 ha:

- 1) teren należy zagospodarować pod urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej,
- 2) ogrodzenie terenu o wysokości do 2,50 m, przy czym zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

**§ 4. 1.** Obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednia z drogi publicznej przylegającej do zachodniej granicy opracowania planu, lub pośrednia poprzez drogi wewnętrzne przylegające do granic opracowania planu oraz wyznaczone w granicach opracowania planu.

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**