Uchwała Nr XXVI/200/97

Rady Gminy Dębowiec z dnia 29 grudnia 1997 r.

w sprawie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy Dębowiec

w części dotyczącej

powiększenia terenów budownictwa mieszkaniowego

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 13,poz. 74 z 1996 roku z późniejszymi zmianami)
- postanawia się co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec w części dotyczącej powiększenia terenów budownictwa mieszkaniowego, zwaną dalej planem.
2. Ustalenia planu dotyczą terenów określonych w Uchwale Nr XVIII/152/96 Rady Gminy Dębowiec z dnia 28 listopada 1996 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec, w części dotyczącej powiększenia terenów budownictwa mieszkaniowego.
3. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym "Załącznik Nr 1" do niniejszej uchwały:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
      a) **MU11** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
      b) **MU12** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

2) zgodnie z wymaganiami ustaw szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone granice otuliny Magurskiego Parku Narodowego.
3) dla obszaru wymienionego w pkt. 2 obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, oraz warunek uzyskania, na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozytywnego uzgodnienia z Dyrekcją Magurskiego Parku Narodowego odnośnie lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów objętych planem

§ 2

1. Utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowych budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów - nie mogą naruszać:
   1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
   2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
   3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii,oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu - określonych w przepisach odrębnych, a ponadto ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do przepisu art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 1980 roku, Nr 9, poz. 26, z późniejszymi zmianami).

§ 3

1. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej na terenach objętych planem
   1) Istniejąca zabudowa przeznaczona zostaje do utrzymania i modernizacji przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy i rozbudowy obiektów, zmierzać będą - w miarę możliwości technicznych - do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.
   2) Wysokość nowych oraz przebudowywanych, modernizowanych i nadbudowywanych obiektów - liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy - nie może przekraczać 11,0 m.
   3) Dachy obiektów o których mowa w pkt 2, należy kształtować jako symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30 - 45 stopni.

§ 4

1. Drogi dojazdowe do działek - w przypadku braku możliwości wjazdu bezpośrednio z dróg krajowych, wojewódzkich lub gminnych - należy zaprojektować jako dojazdy o minimalnej szerokości 5,5 m., wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów koncepcje podziałów gruntów. Zakres przestrzenny koncepcji powinien obejmować nowy teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ze wskazaniem sposobu podłączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

§ 5

1. W granicach terenów objętych planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 6

1. Ustala się następujący sposób zaopatrzenia terenów objętych planem w wodę:
   1) Dla terenów posiadających lokalną sieć wodociągową, poprzez bezpośrednie podłączenie do niej.
   2) Dla terenów nie posiadających lokalnej sieci wodociągowej - do czasu jej realizacji - poprzez indywidualne ujęcia wody, studnie, studnie głębinowe wraz z odpowiednimi urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Ustala się następujące sposoby odprowadzenia ścieków z terenów objętych planem:
   1) Dla terenów posiadających lokalną sieć kanalizacyjną poprzez bezpośrednie podłączenie do niej.
   2) Dla terenów nie posiadających lokalnej sieci kanalizacyjnej - do czasu jej realizacji - poprzez odprowadzenie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe, oraz okresowe wywożenie tych nieczystości do punktów oczyszczania lub utylizacji.

§ 8

1. Źródłem zasilania w gaz są lokalne sieci gazowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Źródłem zasilania w elektroenergetykę są lokalne sieci niskiego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział III

Przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zagospodarowania

§ 9

1. Wyznacza się "**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU11**" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej.
2. W granicach terenów "MU11" dopuszcza się ponadto lokalizację:
   1) zabudowy zagrodowej
   2) małych obiektów produkcyjnych nie wykazujących szkodliwej uciążliwości dla środowiska
   3) obiektów użyteczności publicznej
3. W granicach terenów "MU11" dopuszcza się także:
   1) rolnicze użytkowanie gruntów
   2) zadrzewienia i zakrzewienia
4. We wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU11 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
   1) Udział powierzchni zainwestowaniej w ogólnej powierzchni działki nie może przekroczyć:
      a) 50 % dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej lub usług wbudowanych w zabudowę jednorodzinną
      b) 80 % dla zabudowy zagrodowej.
   2) W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 metrów kwadratowych.
   3) Uciążliwość wszystkich obiektów związanych z działalnością rolniczą lub gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych, nie może wykraczać poza granicę działki na której te obiekty są zlokalizowane.
5. Forma zabudowy:
   1) Lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na działce - równolegle do drogi (układ kalenicowy), za wyjątkiem sytuacji gdy występuje odmienna tradycja lokalna lub brak możliwości technicznych takiej lokalizacji. Linia zabudowy dla nowo budowanych obiektów powinna być dostosowana do istniejącej linii zabudowy, za wyjątkiem sytuacji gdy istniejąca linia zabudowy znajduje się w liniach rozgraniczających drogi. W takim przypadku linia zabudowy dla nowych obiektów powinna być dostosowana do lini rozgraniczającej drogi.
   2) Obiekty i urządzenia gospodarcze i związane z zabudową zagrodową lokalizować należy za budynkami mieszkaniowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   3) Wysokość budynków zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 2 niniejszej uchwały.
   4) Dachy budynków zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 3 niniejszej uchwały.
6. Elementy architektoniczne zabudowy:
   1) Nadproża okienne lub drzwiowe w obrębie kondygnacji- na jednym poziomie
   2) Ogrodzenia i balustrady- z elementów pionowych drewnianych, metalowych lub murowanych.

§ 10

1. Wyznacza się "**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MU12**" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej.
2. W granicach terenów "MU12" dopuszcza się ponadto lokalizację:
   1) zabudowy zagrodowej
   2) małych obiektów produkcyjnych nie wykazujących szkodliwej uciążliwości dla środowiska
   3) obiektów użyteczności publicznej
3. W granicach terenów "MU12" dopuszcza się także:
   1) rolnicze użytkowanie gruntów
   2) zadrzewienia i zakrzewienia
4. We wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU12 obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
   1) Udział powierzchni zainwestowaniej w ogólnej powierzchni działki nie może przekroczyć:
      a) 50 % dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej lub usług wbudowanych w zabudowę jednorodzinną
      b) 80 % dla zabudowy zagrodowej.
   2) W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 400 metrów kwadratowych.
   3) Uciążliwość wszystkich obiektów związanych z działalnością rolniczą lub gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych, nie może wykraczać poza granice działki na której te obiekty są zlokalizowane.
5. Forma zabudowy:
   1) Lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na działce - równolegle do drogi (układ kalenicowy), za wyjątkiem sytuacji gdy występuje odmienna tradycja lokalna lub brak możliwości technicznych takiej lokalizacji. Linia zabudowy dla nowo budowanych obiektów powinna być dostosowana do istniejącej linii zabudowy, za wyjątkiem sytuacji gdy istniejąca linia zabudowy znajduje się w liniach rozgraniczających drogi. W takim przypadku linia zabudowy dla nowych obiektów powinna być dostosowana do lini rozgraniczającej drogi.
   2) Obiekty i urządzenia gospodarcze i związane z zabudową zagrodową lokalizować należy za budynkami mieszkaniowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   3) Wysokość budynków zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 2 niniejszej uchwały.
   4) Dachy budynków zgodnie z par. 3, ust. 1, pkt 3 niniejszej uchwały.
6. Elementy architektoniczne zabudowy:
   1) Nadproża okienne lub drzwiowe w obrębie kondygnacji- na jednym poziomie
   2) Ogrodzenia i balustrady- z elementów pionowych drewnianych, metalowych lub murowanych.
7. Na terenie mieszkaniowo-usługowym MU12, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, oraz warunek uzyskania, na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

pozytywnego uzgodnienia z Dyrekcją Magurskiego Parku Narodowego odnośnie lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 11

1. Wyłącza się z użytkowania rolniczego na cele nierolnicze użytki rolne o łącznej powiezrzchni 9.73 ha, w tym grunty orne: 0.28 ha klasy II, 1.39 ha klasy IIIa, 1.68 klasy IIIb, 1.37 ha klasy IVa, 3.09 ha klasy IVb, 0.68 ha klasy V, oraz użytki zielone: 0.45 ha klasy III, 0.79 ha klasy IV, zgodnie z "Załącznikiem Nr 2" do niniejszej uchwały.
2. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych o łącznej powierzchni 7.07 ha, w tym grunty orne: 5.44 ha klasy IIIa, 1.38 ha klasy IIIb, oraz użytki zielone: 0.25 ha klasy III, zgodnie z wnioskiem rolnym do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.
3. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych o łącznej powierzchni 2.90 ha, w tym grunty orne: 2.06 ha klasy IVb oraz użytki zielone: 0.84 ha klasy IV, zgodnie z wnioskiem rolnym do Wojewody Krośnieńskiego.

§ 12

1. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu, w razie zbywania tej nieruchomości przez właściciela, wójt pobierze jednorazową opłatę w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dębowiec.

§ 14

1. Uchwała wchodzi w życie w ciągu 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym województwa krośnieńskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Anatol Chocholek