

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W DUBIECKU**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie**  
**„Przedmieście Dubieckie 1/2018”, terenu położonego w Gminie Dubiecko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1371 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dubiecko, uchwalonego Uchwałą Nr 137/XIV/1999 Rady Gminy w Dubiecku, w dniu 28 grudnia 1999 r., ze zm.,

**RADA MIEJSKA W DUBIECKU**  
**uchwala, co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Przedmieście Dubieckie 1/2018”, terenu położonego w Gminie Dubiecko, zwanego dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i obowiązujący w zakresie określonym w ustaleniach obowiązujących;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne aktu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3. Część tekstowa planu zawiera odniesienia do części graficznej, tj. rysunku planu, które obowiązują w zakresie ustalonym.

**§ 2.** 1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje obszar o powierzchni 1,9920 ha, określony granicami planu, oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.

3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MNj/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) 1-2MNj – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 1KDW – teren drogi wewnętrznej dojazdowej;
- 4) 1Kx – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) 1KS - teren parkingu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej płaszczyzny budynku;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia uzupełniającego lub wzbogacającego przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce, do powierzchni działki.

**§ 4.** Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić:

- 1) położenie w granicach Przemysko-Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego - zalaniem wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat (Q1%), poprzez ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 5. 1.** W granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji:

- 1) garaży blaszanych i obiektów gospodarczych o zewnętrznej fakturze elewacji blaszanej lub z tworzyw sztucznych typu siding;
- 2) ogrodzeń w formie murów pełnych bez względu na rodzaj użytego materiału oraz ogrodzeń z płyt betonowych pełnych i ażurowych;
- 3) reklam i urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach i ogrodzeniach o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>;
- 4) turbin elektrowni wiatrowych oraz ogniw fotowoltaicznych o charakterze komercyjnym.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 6.** Teren, dla którego plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 7.** Ustala się 0,1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałą w związku z uchwaleniem planu.

## **II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej.**

**§ 8. 1.** Teren oznaczony symbolem 1MNj/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego z drobnym handlem na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających tj.:
  - a) garaże wbudowane lub wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze, w ilości nie większej niż jeden budynek na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej,
  - c) obiekty małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 6,0m od linii rozgraniczających teren parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS,

- b) 6,0 m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyłącznie dla funkcji mieszkalnej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla funkcji mieszkalnej z usługami i handlem lub usługowej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01, nie większy niż 0,6 dla funkcji mieszkalnej oraz nie mniejszy niż 0,01, nie większy niż 0,8 dla funkcji mieszkalno – usługowej lub usługowej;
- 5) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 6) w przypadku realizacji inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego o głębokości od 0,5 do 2,0m, wyznaczonych na podstawie map zagrożenia powodziowego należy :
  - a) poziom posadowienia parteru obiektów budowlanych wynieść powyżej minimalnej rzędnej 225,70m n.p.m ;
  - b) dla obiektów budowlanych wykonać izolację przeciwwodną do minimalnej rzędnej 225,70 m n.p.m;
  - c) obowiązuje zakaz wykonania podpiwniczenia,
  - 7) wysokość budynków licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do szczytu kalenicy dachu:
    - a) mieszkalnych nie większa niż 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) mieszkalno- usługowych nie większa niż 14,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - c) usługowych nie większa niż 14,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - d) garaży nie większa niż 7,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej,
    - e) budynków gospodarczych nie większa niż 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 8) dachy:
    - a) dwu lub wielospadowe, o spadku głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
    - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi w kolorze ciemnego brązu, ciemnego grafitu lub ceramiki budowlanej;
  - 9) materiały wykończeniowe elewacji budynków, ogrodzeń, elementów małej architektury naturalne: np. drewno, kamień, ceramika budowlana;
- 10) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej- zgodnie z przepisami określonymi w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.

**§ 9.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNj, 2MNj.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w ilości jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
- 2) garaży wbudowanych lub wolnostojących;
- 3) budynków gospodarczych, w ilości nie większej niż jeden budynek na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
- 4) obiektów małej architektury.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01, nie większy niż 0,6;
- 4) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;

- 5) w przypadku realizacji inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego o głębokości od 0,5 do 2,0m, wyznaczonych na podstawie map zagrożenia powodziowego należy :
  - a) poziom posadowienia parteru obiektów budowlanych wynieść powyżej minimalnej rzędnej 225,70m n.p.m ;
  - b) dla obiektów budowlanych wykonać izolację przeciwwodną do minimalnej rzędnej 225,70 m n.p.m;
  - c) obowiązuje zakaz wykonania podpiwniczenia,
- 6) wysokość budynków licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do szczytu kalenicy dachu:
  - a) mieszkalnych nie większa niż 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) garaży nie większa niż 7,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - c) budynków gospodarczych nie większa niż 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 7) dachy:
  - a) dwu lub wielospadowe, o spadku głównych połaci dachowych od 10° do 45°,
  - b) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi w kolorze ciemnego brązu, ciemnego grafitu lub ceramiki budowlanej;
- 8) materiały wykończeniowe elewacji budynków, ogrodzeń, elementów małej architektury naturalne: np. drewno, kamień, ceramika budowlana;
- 9) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.

**§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się pobór wody z wodociągu gminnego, położonego w granicach planu, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej w systemie rozdzielczym o średnicy nie większej niż 160 mm lub z ujęć lokalnych studni kopanych czy wierconych;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej położonej w granicach planu, poprzez rozbudowę sieci sanitarnej w systemie rozdzielczym o średnicy nie większej niż 250 mm lub w zbiornikach bezodpływowych z okresowym wywozem do oczyszczalni gminnej,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków pochodzących z działalności usługowej poprzez urządzenia podczyszczające zlokalizowane na działce inwestycyjnej, do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych - ustala się sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową lub zbiornikową w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód i gleby, jak również szkody na działkach sąsiednich;
- 8) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej SN poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się rozbudowę, remont, modernizację istniejącej infrastruktury technicznej energetycznej, położonej w granicach planu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia położonej w granicach planu, poprzez budowę i rozbudowę sieci gazowej o średnicy nie większej niż 100 mm lub ze zbiorników na gaz płynny LPG;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych – na zasadach obowiązujących w gminie;
- 11) w zakresie ogrzewania budynków – ustala się ogrzewanie budynków z kotłowni indywidualnych na paliwo czyste ekologicznie, niepowodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń kierowanych do środowiska.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów o symbolu 1MNj/U oraz 1-2 MNj bezpośrednia z drogi wewnętrznej 1KDW połączonej komunikacyjnie poprzez ciąg pieszo-jezdny 1Kx z drogą publiczną wojewódzką, położoną poza granicami planu, po wykonaniu zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 2) miejsca parkingowe należy realizować jako postojowe lub garażowe w ilości:
  - a) min. dwa miejsca postojowe na jeden budynek dla funkcji mieszkalnej (w tym jedno w garażu),
  - b) dla funkcji mieszkalnej uzupełnionej funkcją usługową dodatkowe dwa miejsca postojowe oraz min. jedno miejsce postojowe na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW stanowią obowiązujące granice podziału na potrzeby infrastruktury drogowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla funkcji wyłącznie mieszkalnej: 1000,0 m<sup>2</sup>, dla funkcji mieszkalno-usługowej lub usługowej : 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25,0 m;
- 4) kształt działki zapewniający zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 5) działki budowlane powstałe w wyniku podziału muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej pośredni, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenów:

- 1) zachować powierzchnię terenu biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem lokalizacji przedsięwzięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 13.** 1. Teren oznaczony symbolem 1KDW, przeznacza się na drogę wewnętrzną dojazdową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m z lokalnym poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) na potrzeby trójkąta widoczności,
  - b) budowę placu manewrowego o wymiarach: długość 19,0 m, szerokość 19,0 m,
  - c) na potrzebę budowy zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej;
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;
- 4) oświetlenie jednostronne;

- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej- zgodnie z § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.
- § 14.** 1. Teren oznaczony symbolem 1Kx, przeznaczony pod część pasa ciągu pieszo-jezdnego.  
2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) szerokość terenu przeznaczonego pod ciąg pieszo-jezdny w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 7,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) komunikacja pieszo-jezdna, jako teren utwardzony;
  - 3) odwodnienie powierzchniowe;
  - 4) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.
- § 15. 1.** Teren oznaczony symbolem 1KS, przeznaczony na parking.  
2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) szerokość terenu przeznaczonego pod parking w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) nawierzchnia utwardzona;
  - 3) odwodnienia powierzchniowe;
  - 4) oświetlenie do strony zachodniej.

### **III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dubiecko.

**§ 17. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dubiecko.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Dubiecku**