Projekt

z dnia 21 października 2024 r.
.....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE

z dnia 21 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LI/419/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/355/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r. zmienionego Uchwałą Nr II/5/2014 r. z dnia 30 grudnia 2014 r., Uchwałą Nr LXII/521/2022 z dnia 29 listopada 2022 r., Uchwałą Nr LXVI/548/2023 z dnia 9 lutego 2023 r., Uchwałą Nr LXIX/578/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r., z zastrzeżeniem określonym w art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **Rada Miejska w Nowej Dębie uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie, zwany dalej planem, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finasowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Część graficzna planu zawiera:

1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów wraz z symbolami terenów, oznaczeniami graficznymi i numeracją terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

7) akcent urbanistyczny;

8) wymiary w metrach;

9) granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;

10) granicę Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Sandomierska” PLB 18005;

11) granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego;

12) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego;

13) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu – granica administracyjna.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami artystycznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;

2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, pochylnie, rampy, mury oporowe, jednak nie więcej niż o 2 m;

4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, lizeny, okapy, balkony itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalonej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/10 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej lub 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

6) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;

7) **usługach** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasmową, ciągłą kompozycję nasadzeń zimozielonych krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 metrów bieżących granicy działki, w układzie wzdłużnym do terenu, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów:

1) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomicznych – **UH-UL-UG**;

2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – **UB**;

3) teren usług biurowych i administracyjnych – **UA**;

4) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – **U-PP-PS**;

5) teren usług rzemieślniczych lub produkcji – **UL-P**;

6) teren produkcji przemysłowej – **PP**;

7) teren drogi lokalnej – **KDL**;

8) teren drogi dojazdowej – **KDD**;

9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;

10) teren elektroenergetyki lub gazownictwa lub ciepłownictwa – **IE-IG-IC**;

11) teren lasu – **L**;

12) teren zieleni urządzonej – **ZP.**

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL, dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD, terenu infrastruktury elektroenergetycznej, infrastruktury ciepłowniczej oznaczonego symbolem IE-IG-IC jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) zachowanie istniejących lasów, wskazanych w części graficznej planu symbolem L, jako strefy buforowej między terenami produkcji przemysłowej a Obszarem Natura 2000 oraz zwartymi kompleksami leśnymi położonymi poza granicami planu;

3) lokalizację na terenie oznaczonym symbolem 1ZP zieleni urządzonej stanowiącej zieleń izolacyjną między terenami zabudowy przemysłowej a terenami zabudowy mieszkaniowej położonymi poza granicami planu;

4) nakaz zachowania na terenie 8UL-PP-PS akcentu urbanistycznego (pomnika) oraz ochronę jego ekspozycji od strony przestrzeni o charakterze publicznym.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

   a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,

   b) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **UL-P** i **PP**,

   c) obiektów, urządzeń i instalacji do termicznego przetwarzania odpadów w procesie produkcji energii na terenie oznaczonym symbolem **IE-IG-IC**;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

   a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,

   b) dróg i związanych z nimi urządzeń,

   c) bocznic kolejowych oraz kolejowych urządzeń radiołączności,

   d) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **UL-P i PP**,

   e) obiektów, urządzeń i instalacji dopuszczonych planem na terenie oznaczonym symbolem **IE-IG-IC** związanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na terenie zakładu,

   f) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;

3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

   a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 3 planu,

   b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,

4) zakaz składowania odpadów;

5) zakaz magazynowania odpadów z zastrzeżeniem w pkt 7;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć przetwarzania odpadów zastrzeżeniem w pkt 8;

7) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **UL-P, PP i IE-IG-IC** recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym w danym zakładzie z możliwością wykorzystania odpadów wytwarzanych przez tego samego przedsiębiorcę, z zastrzeżeniem § 10;

8) dopuszcza się na terenie 1IE-IG-IC termiczne przetwarzanie odpadów z wykorzystaniem energii cieplnej na potrzeby systemu ciepłowniczego w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie zakładu ciepłowniczego zlokalizowanego na tym terenie, w ramach efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1PP lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

10) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem bezpiecznych odległości od istniejącego na terenie oznaczonym symbolem 1PP zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakład Metalowy „Dezamet" S.A, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami U-PP-PS i UL-P lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;

12) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - Wieża ciśnień z lat 1937-1939, dla którego ustala się:

a) nakaz zachowania charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji,

b) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne obiektu,

c) dopuszcza się iluminację obiektu z zewnątrz oraz wyposażenie w urządzenia doświetlające elementy konstrukcji i detal architektoniczny,

d) wszelkie prace i roboty budowlane związane z zabytkiem mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Tereny dróg oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, na których:

a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację pomników, miejsc pamięci i innych akcentów urbanistycznych;

c) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2;

6) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;

7) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu granic terenu ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie terenu w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody z uwzględnieniem nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Wskazuje się zgodnie z częścią graficzną planu granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego - w strefie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych regulowane przepisami odrębnymi.

4. Wskazuje się w części graficznej planu granice pasów izolujących teren cmentarny 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w pasie 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UL-UG – 400 m^2,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1UB – 3000 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolami 1UA, 2UA – 1500 m^2,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP-PS – 1500 m^2,

e) dla terenów oznaczonych symbolami od 1UL-P do 10UL-P – 3000 m^2,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 1PP – 5 000 m^2,

g) dla terenu oznaczonego symbolem 1IE-IG-IC – 10 000 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UL-UG –16 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1UB – 20 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami 1UA, 2UA – 30 m,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP-PS – 25 m,

e) dla terenów oznaczonych symbolami od 1UL-P do 10UL-P– 30 m,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 1PP – 30 m,

g) dla terenu oznaczonego symbolem 1IE-IG-IC – 30 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 80° do 100°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem L z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 9.

2. Lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem bezpiecznych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejącego na terenie oznaczonym symbolem 1PP zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakład Metalowy „Dezamet" S.A.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:

a) dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL,

b) dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD,

c) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR;

2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL i 2KDD;

3) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią drogi publiczne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR stanowią o obsłudze komunikacyjnej działek zapewniając im dostęp do dróg publicznych;

5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się zachowanie bocznic kolejowych z możliwością ich remontów, przebudowy, modernizacji, odbudowy, rozbudowy i relokacji;

7) na terenach oznaczonych symbolem PP i UL-P dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych wraz z przejazdami przez drogi, na potrzeby transportu kolejowego związanego z prowadzoną działalnością, pod warunkiem że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w następującej ilości:

a) dla usług biurowych, administracji oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,

c) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

2) potrzeby parkingowe należy realizować na obszarze działki budowlanej lub w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

3) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,

c) w ramach realizowanej sieci nakaz uwzględnienia rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ,

d) na terenach oznaczonych symbolami UL-P i PP dopuszcza się lokalizacje indywidualnych ujęć wód zapewniających zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych lub stanowiących studnie zastępcze lub awaryjne, z zastrzeżeniem § 10;

3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,

c) dla terenów dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD, wielostanowiskowych placów postojowych oraz dróg wewnętrznych do ziemi i urządzeń retencyjnych oraz do kanałów krytych i rowów otwartych,

e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej lub kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki, z zastrzeżeniem:

- nakazuje się zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejęcia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 150 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,

- w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze, lub zapewnić odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników zewnętrznych,

g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,

b) nowo realizowane przewody gazociągów średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż dn 63 PE,

c) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne,

c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,

b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

c) dopuszcza się odnawialne źródła energii wykorzystujące promieniowanie słoneczne,

d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w pkt 8;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej:

- dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami UB, UL-P, PP, IE-IG-IC na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 60 m od poziomu terenu,

- dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami UA i U-PP-PS na budynkach na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,

- dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności na terenach oznaczonych symbolami UB, UL-P, PP, IE-IG-IC na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 60 m od poziomu terenu;

8) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na każdym terenie, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem L oraz z zastrzeżeniem pkt 9, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących warunków dla obiektów kubaturowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10,

9) na terenach oznaczonych symbolem L dopuszcza się wyłącznie lokalizację sieci podziemnych, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;

3) placów postojowych na potrzeby istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami UH-UL-UG, UB, UA, U-PP-PS, UL-P, PP, IE-IG-IC - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UH-UL-UG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

h) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UB** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego lub w formie budynków wolno stojących,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, obiekty szkoleniowe, o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu,

i) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej właściwych służb,

k) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UA** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług biurowych i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług wychowania przedszkolnego (przeznaczenie niesklasyfikowane), usług opieki nad dziećmi (przeznaczenie niesklasyfikowane);

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

c) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

i) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

k) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m^2,

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2UA** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług biurowych i administracji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego,

b) budynki biurowe i administracyjne na potrzeby obsługi zakładu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1PP, w tym istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakład Metalowy „Dezamet" S.A,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

d) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

j) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

k) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m^2,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług kultu religijnego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

g) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10° lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

i) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1UL-P, 2UL-P, 3UL-P, 4UL-P, 5UL-P, 6UL-P, 7UL-P, 8UL-P** i **9UL-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług rzemieślniczych lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji;

3) przeznaczenie wykluczone – teren elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

g) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu,

h) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **10UL-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług rzemieślniczych lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji;

3) przeznaczenie wykluczone – teren elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,

g) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu,

h) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m^2;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1PP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren produkcji przemysłowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji, składów i magazynów;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

g) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 35 m od poziomu terenu,

h) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

i) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

j) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5 000 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDL**, **2KDL i 3KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL – od 13,4 m do 37,7 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL – od 11,6 m do 24,4 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

c) drogi oznaczonej symbolem 3KDL – od 14,2 m do 19,4 m, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD – od 10,0 m do 20 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD – od 10,0 m do 59,6 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD – od 7,9 m do 8,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD – od 9,7 m do 25,4 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD – od 10,0 m do 16,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD – od 13,6 m do 27,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KR** i **2KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi oznaczonej symbolem 1KR – od 7,4 m do 20,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KR – od 10,1 m do 18,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KR dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną,

b) zagospodarowanie terenu należy dostosować do planowanego ruchu drogowego z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego regulowanego przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1IE-IG-IC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki lub gazownictwa lub ciepłownictwa;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji, składów i magazynów, elektrowni słonecznej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja obiektów z zastosowaniem efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcjonalne zabudowy takich jak: maszty, wieże, kominy, silosy, o maksymalnej wysokości 80 m od poziomu terenu,

i) efektywny energetycznie system ciepłowniczy

j) forma dachu – płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

k) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 4020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 40% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 4020, lecz wyłącznie na fragmentach nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,

- pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa lub blachodachówka, w kolorze szarym lub grafitowym lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

l) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 10 000 m^2;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L, 2L, 3L i 4L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w granicach lasu obowiązują zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane przepisami odrębnymi,

b) w strefie ochronnej obszaru kolejowego lokalizacja drzew i krzewów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 30. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną,

b) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia ciągłości nasadzeń zieleni izolacyjnej,

c) zakaz realizacji ciągów komunikacyjnych, dojazdów i miejsc parkowania pojazdów,

d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych dojść do obiektów budowlanych o nawierzchni utwardzonej pod warunkiem zachowania ciągłości nasadzeń zieleni izolacyjnej;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 31. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 31 października 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE STREFY PRZEMYSŁOWEJ W NOWEJ DĘBIE

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

10 25 50 100 250 500 metrów

układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Tarnobrzegu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA DĘBA

LEGENDA

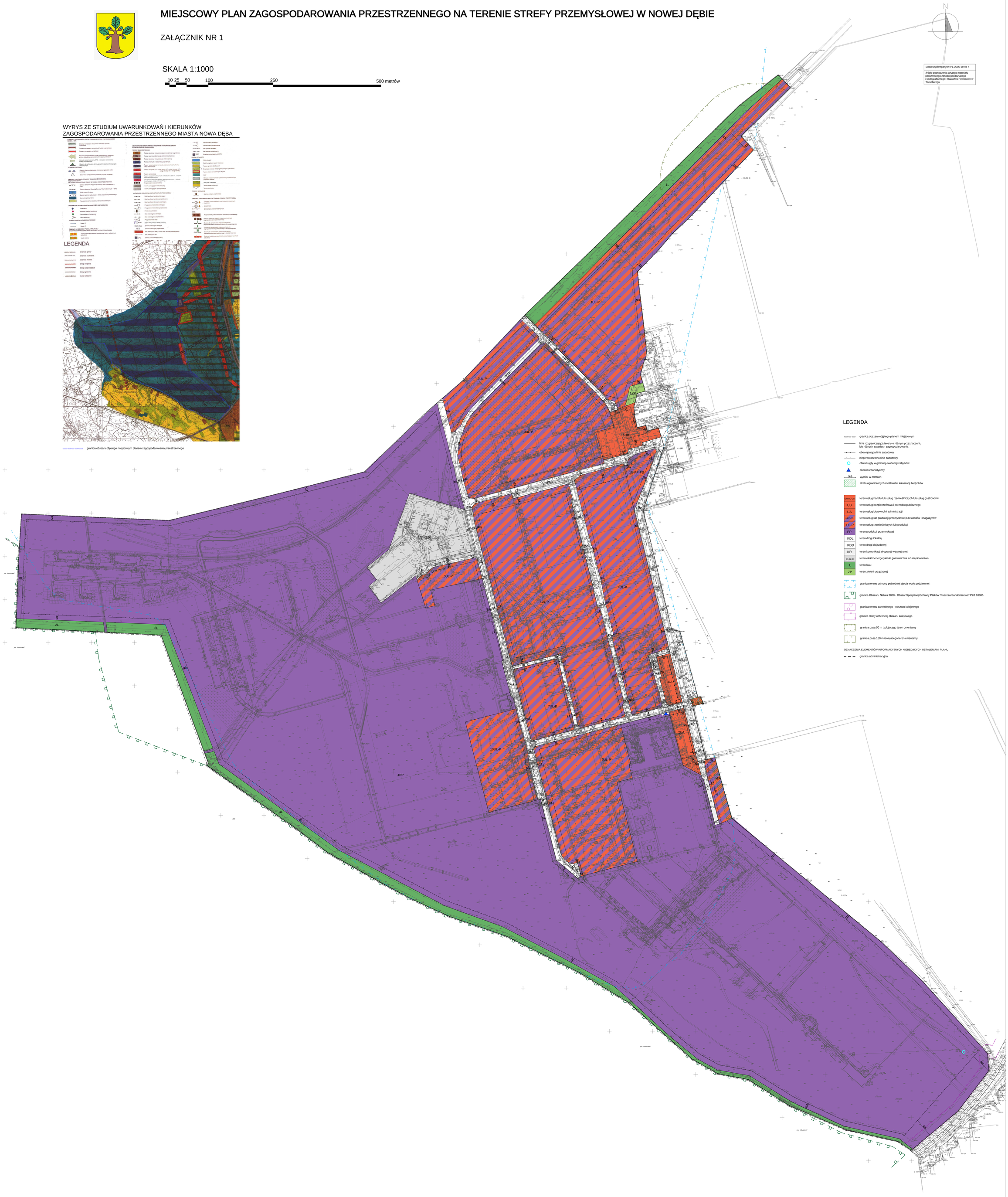
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- akcent urbanistyczny
- 26,0 wymiar w metrach
- strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków

- UH-UL-UG teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii
- UB teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- UA teren usług biurowych i administracji
- U/PP-PS teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- UL-P teren usług rzemieślniczych lub produkcji
- PP teren produkcji przemysłowej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE-IG-IC teren elektroenergetyki lub gazownictwa lub ciepłownictwa
- L teren lasu
- ZP teren zieleni urządzonej

- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
- granica Obszaru Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków "Puszcza Sandomierska" PLB 18005
- granica terenu zamkniętego - obszaru kolejowego
- granica strefy ochronnej obszaru kolejowego
- granica pasa 50 m izolującego teren cmentarny
- granica pasa 150 m izolującego teren cmentarny

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- granica administracyjna


N
1L
2L
3L
4L
1UL-P
2UL-P
3UL-P
4UL-P
5UL-P
6UL-P
7UL-P
8UL-P
9UL-P
10UL-P
1UB
2UB
1UA
2UA
1U-PP-PS
2U-PP-PS
1PP
2KDD
3KDD
1KDL
2KDL
1KR
2KR
1ZP
2ZP
1U-PP-PS-IE-IG-IC
1UL-P-IE-IG-IC
1U-UB-IG-IC
1U-UB-IG
1U-UB-IG-IC
1U-UB-IE-IG-IC
1U-UB-IE-IG
1U-UB-IE-IG-IC
1U-UB-IE-IG-IC
1U-UB-IE-IG-IC

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 21 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miejska w Nowej Dębie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Nowej Dębie stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2024 r. do 4 marca 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie wpłynęło dwie uwagi, z których jedna została w całości uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba.

§ 2. Rada Miejska w Nowej Dębie uwagę nieuwzględnioną przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba rozstrzyga następująco:

1. W dniu 18 marca 2024 r. złożono uwagę składającą się z dwunastu punktów:
   1) w § 4 ust. 1 pkt 10 – rozszerzenie przeznaczenia terenu o zlokalizowana na terenie infrastrukturę gazową;
   2) w § 4 ust. 2 dodanie do opisu obok infrastruktury elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej – infrastruktury gazowej;
   3) w § 26 pkt 1 – rozszerzenie zakresu przeznaczenia o zlokalizowaną na terenie infrastrukturę gazową;
   4) w § 26 pkt 3b – zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% powierzchni działki budowlanej;
   5) w § 26 pkt 3c – zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 50% na 90% powierzchni działki budowlanej;
   6) w § 26 pkt 3g – zwiększenie wysokości obiektów punktowych na potrzeby zabudowy takich jak: maszty, wieże, kominy, silosy z 50 m na 80 m;
   7) dodać § 11 pkt 1 lit f w brzmieniu wskazanym w uwadze – nie ustalanie zasad podziału dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę lub wskazanie min. 50 m^2;
   8) dodać § 11 pkt 2 lit. f – o nienormowaniu szerokości nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod publiczna infrastrukturę techniczna lub wskazanie szerokości min. 5 m;
   9) w § 14 pkt 6 lit. c znieść ograniczenia instalowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy powyżej 500 kW w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1IE-IC;
   10) w § 6 dodanie pkt 2 zgodnie z którym „dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem IE-IC termiczne przetwarzanie odpadów o określonych kodach z wykorzystaniem energii cieplnej na potrzeby systemu ciepłowniczego w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu”;
   11) posługiwanie się w treści Dokumentacji prawidłową nazwą Spółki, tj. ESV Wisłosan Sp. z o.o. z siedzibą w Nowej Dębie;

12) ujęcie w mpzp zapisu wskazującego, ze system ciepłowniczy zlokalizowany na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie, posiada status efektywnie energetycznego systemu ciepłowniczego w rozumieniu Prawa energetycznego.

2. Rada Miejska w Nowej Dębie rozstrzyga uwagę zawartą w ust. 1 w sposób następujący:
   1) Uwaga w punkcie 1 uwzględniona.
   2) Uwaga w punkcie 2 uwzględniona.
   3) Uwaga w punkcie 3 uwzględniona.
   4) Uwaga w punkcie 4 uwzględniona.
   5) Uwaga w punkcie 5 uwzględniona.
   6) Uwaga w punkcie 6 uwzględniona.
   7) Uwaga w punkcie 7 nieuwzględniona. Parametry dotyczą określonych w planie terenów wskazanych liniami rozgraniczającymi i symbolem terenu. Zakres ustaleń jest obligatoryjny. Nie ma uzasadnienia dopuszczenia scalenia gruntów i późniejszego podziału na działki o wnioskowanej powierzchni 50 m^2.
   8) Uwaga w punkcie 8 nieuwzględniona. Parametry dotyczą określonych w planie terenów wskazanych liniami rozgraniczającymi i symbolem terenu. Zakres ustaleń jest obligatoryjny. Nie ma uzasadnienia dopuszczenia scalenia gruntów i późniejszego podziału na działki o wnioskowanej szerokości 5 m.
   9) Uwaga w punkcie 9 uwzględniona.
   10) Uwaga w punkcie 10 uwzględniona.
   11) Uwaga w punkcie 11 uwzględniona.
   12) Uwaga w punkcie 12 uwzględniona.

§ 3. Rada Miejska w Nowej Dębie stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2024 r. do 12 września 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie wpłynęło dwie uwagi, z których żadna nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba.

§ 4. Rada Miejska w Nowej Dębie uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba rozstrzyga następująco:

1. W dniu 4 września 2024 r. złożono wniosek o zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UH-UL-UG, UB, UA, U-PP-PS, UL-P, PP, IE-IG-IC z 30% na 5%.
2. Uwaga zawarta w ust. 1 nieuwzględniona.
3. W dniu 19 września 2024 r. złożono uwagę składającą się z dwóch punktów:
   1) wniosek o uchylenie w całości § 6 pkt 4 o treści „zakaz magazynowania odpadów z zastrzeżeniem w pkt 7” lub o dopuszczenie w § 6 pkt 7 magazynowania odpadów metalowych w celach obrotu tymi odpadami, jak również magazynowania odpadów metalowych zakupionych przez przedsiębiorcę;
   2) Zmianę zapisu przeznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt 5 na: „teren przemysłowo-usługowy z dopuszczeniem związanej z gospodarowaniem odpadami – teren przeznaczony pod lokalizację budynków obiektów i instalacji produkcyjnych, terenów/obiektów magazynowych, składowych – w tym obiektów i instalacji związanych ze zbieraniem i/lub przetwarzaniem odpadów w tym termicznym przetopie metali oraz odpadów metali wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami garażowymi oraz technicznymi, placami

składowym/magazynowymi i manewrowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą oraz teren usług rzemieślniczych – UL-P;”.

4. Rada Miejska w Nowej Dębie rozstrzyga uwagę zawartą w ust. 3 w sposób następujący:
   1) Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Ustalenia planu zawarte w § 6 pkt 7 wraz z § 6 pkt 1 i 2 nie kolidują z działalnością zakładu polegającą na magazynowaniu i przetapianiu odpadów metalowych (recykling), który stanowi proces technologiczny prowadzony w danym zakładzie.
   2) Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu zostało określone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Ponadto ustalone przeznaczenie - teren usług rzemieślniczych lub przemysłu, należy rozumieć jako teren przeznaczony pod obiekty służące do prowadzenia działalności usługowej rzemieślniczej lub przemysłowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury związanej z ww. działalnością, w tym zagospodarowaniem takim jak: dojścia, dojazdy, place manewrowe, itp.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 21 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie, Rada Miejska w Nowej Dębie postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) gminne drogi i ulice;
2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Nowej Dębie strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Nowej Dębie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nowej Dębie

z dnia 21 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowej Dębie w dniu 30 marca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr LI/419/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie.

Obszar opracowania aktualnie nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba przyjętym Uchwałą Nr XLVII/355/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r., zmienionym Uchwałą Nr II/5/2014r. z dnia 30 grudnia 2014r., Uchwałą Nr LXII/521/2022 z dnia 29 listopada 2022 r., Uchwałą Nr LXVI/548/2023 z dnia 9 lutego 2023 r., Uchwałą Nr LXIX/578/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r., zwanym dalej studium, obszar opracowania znajduje się w I Strefie intensyfikacji działalności gospodarczej.

Za Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej w Nowej Dębie (mgr Jacek Morawski, Tarnobrzeg 2022 r.) studium określa, że *„Jest to strefa o dominujących funkcjach: przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej, które wykrystalizowały się w wyniku funkcjonowania układu komunikacji drogowej i kolejowej, lokalizacji miast średnich oraz obszarów przemysłowych COP-u.*

Główne cele rozwoju tej strefy powinny polegać na:

- *kształtowaniu struktur przestrzennych tworzących warunki do wzrostu efektywności gospodarowania;*
- *kształtowaniu regionalnych, społecznie akceptowanych i ekonomicznie efektywnych, ośrodków zamieszkania, pracy, usług oraz rekreacji;*
- *kształtowaniu struktur przestrzennych kreujących nowe jakościowo potrzeby społeczne (ośrodki zurbanizowane o policentrycznej strukturze, zdolne do tworzenia wielodyscyplinarnych środowisk kultury, szkolnictwa specjalistycznego, przedsiębiorczości i innowacji);*
- *tworzeniu warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających społeczeństwu łatwość wprowadzania zmian, zróżnicowanie wyboru wartości oraz urzeczywistnienie istniejących szans.”*

W strukturze przestrzennej gminy miasto to obszar zurbanizowany południowy (IV) – *miasto Nowa Dęba o dominujących funkcjach przemysłowo-mieszkaniowo-usługowych oraz ponadlokalnych funkcjach specjalnych, rozciąga się południkowo wzdłuż korytarza komunikacyjnego*. Obszar objęty planem znajduje się w Strefie IVc *(kompleks przemysłowy „Dezamet“) z rozproszonymi w lesie obiektami przemysłowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), liniami elektroenergetycznymi 220 i 110 kV oraz gazociągiem wysokoprężnym.*

Znaczne nagromadzenie funkcji nieprzyrodniczych na terenach leśnych osłabia odporność lasów. Ponieważ jednak funkcje te są związane z funkcjonowaniem i gospodarczym rozwojem miasta, nie mogą być eliminowane.

Ponadto studium wskazuje ,że *ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych."*

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzacje urbanistyczną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest jeden obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – Wieża ciśnień. Północna część znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, a wzdłuż południowo-zachodniej granicy przylega do Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Sandomierska" PLB 18005. Poza ww. w granicach opracowania nie ma innych obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Wschodnia granica planu przylega do granicy terenu zamkniętego – obszaru kolejowego. Ww. obszar to linia kolejowa o znaczeniu państwowym Nr 71 relacji Ocice – Rzeszów Główny. Od zachodu i południowego zachodu obszar objęty planem graniczy z gminą Majdan Królewski.

Ww. obszar to linia kolejowa nr 70 Włoszczowice – Chmielów k. Tarnobrzega, która nie stanowi linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
4) zasady kształtowania krajobrazu,
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
14) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów,
15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Dęba ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 9 lutego 2024 r. do 4 marca 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 22 lutego 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło trzy uwagi, w tym jedna po terminie, która pozostała bez rozpatrzenia. Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Dęba Zarządzeniem Nr 1408/2024 z dnia 5 kwietnia 2024 r. uwzględnił jedna uwagę w całości i jedna częściowo. Rozpatrzenie uwag wiąże się ze zmianami w projekcie planu i w konsekwencji wymagało ponowienia czynności proceduralnych w zakresie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 16 sierpnia 2024 r. do 12 września 2024 r. projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 5 września 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrz Miasta i Gminy Nowa Dęba.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Rada Miejska w Nowej Dębie podjęła w dniu 28 maja 2024 roku Uchwałę Nr III/14/2024 w sprawie aktualności studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Nowa Dęba i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Nowa Dęba. W *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Nowa Dęba w latach 2018-2023* wskazuje się jako zasadne sporządzanie planów miejscowych dla poszczególnych jednostek administracyjnych gminy. Mając na względzie powyższe oraz fakt, że obecnie dla przedmiotowego obszaru nie ma planu miejscowego sporządzenie przedmiotowego aktu planistycznego uznaje się za zgodne z wynikami ww. oceny aktualności dokumentów planistycznych.

Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego uznaje się za celowe.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna. Największy wpływ na dochody ma wzrost podatku od nieruchomości, które będą miały stały i długoterminowy wpływ na budżet Gminy.

Koszty bezpośrednie, które pojawią się od razu po uchwaleniu planu, czyli realizacja zadań z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, obciążą budżet być może nawet zanim pojawią się w nim jakiekolwiek nowe wpływy. Jednak koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego

należące do zadań własnych gminy mogą zostać zmniejszone poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz np. z funduszy strukturalnych unii europejskiej.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Burmistrz

Wiesław Ordon