

Projekt

z dnia 24 marca 2025 r.

.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej**

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^[1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130^[2]) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 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 Rady Miejskiej w Nowej Dębie nr LVIII/483/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Dębie nr XLVII/355/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r. wraz z późn. zm., **Rada Miejska w Nowej Dębie uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej o łącznej powierzchni ok. 9,21 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 stanowiąca załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie uzupełniające, które na terenie powinno lub może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie terenu, nie może występować samodzielnie na działce i zajmuje mniej niż 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojścia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary wyrażone w metrach.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o powierzchni ok. 4,71 ha;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, o powierzchni ok. 0,96 ha;
- 3) teren usług – U, o powierzchni ok. 0,07 ha;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji – UZ-UE, o powierzchni ok. 0,11 ha;
- 5) teren drogi głównej – KDG, o powierzchni ok. 0,21 ha;
- 6) teren drogi dojazdowej – KDD, o powierzchni ok. 0,69 ha;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR, o powierzchni ok. 0,12 ha;
- 8) teren lasu – L, o powierzchni ok. 2,11 ha;
- 9) teren zieleni urządzonej – ZP, o powierzchni ok. 0,23 ha.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej, poprzez przyłącza wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm lub budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 80 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm lub zbiorników retencyjnych lub z indywidualnych ujęć wody;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 60 mm, na własny teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o podziemne linie średniego lub niskiego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §9;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 25 mm;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła w szczególności: pomp ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem §9;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi gromadzenie, segregacja i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozwiązania indywidualne w zakresie kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 4) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 9. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny złożony z dróg: głównej – KDG, dojazdowej – KDD i komunikacji drogowej wewnętrznej – KR, wyznaczony w planie dla obsługi terenów i powiązany z układem zewnętrznym.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się urządzenie nie mniej niż:

- 1) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to garaż;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70,0 m² powierzchni obiektów usługowych lub lokalu usługowego lub lokalu użytkowego.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ustala się w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – 1MN ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

- 1) teren usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług rzemieślniczych;
- 3) teren usług gastronomii;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) teren usług biurowych i administracji.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) 6 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) dach:
 - a) symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub,
 - b) płaski;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej wolnostojące budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG poprzez teren 1KR lub 1KDD.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 500,0 m² w przypadku zabudowy budynkiem w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 200,0 m² w przypadku zabudowy budynkiem w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 150,0 m² w przypadku zabudowy budynkami w zabudowie szeregowej i grupowej;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - a) 20,0 m w przypadku zabudowy budynkami w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 8,0 m w przypadku zabudowy budynkami w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 7,0 m w przypadku zabudowy budynkami w zabudowie szeregowej i grupowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30° ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1MNW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 6 m dla pozostałych budynków i budowli;
 - 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej wolnostojące budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego ustala się:
 - 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg: 1KDD i 2KDD.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultury religijnej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
 - 2) dach:
 - a) symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub,
 - b) płaski;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej wolnostojące budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi 1KDG poprzez teren 1KR.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1UZ-UE** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 2) dach:
 - a) symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub,
 - b) płaski;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facyt dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące gospodarcze, garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi 1KDD.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1KDG** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren drogi głównej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) drogi;
- 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) drogi;
- 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) chodnik;
- 3) zieleń przydrożną;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren lasu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące gospodarcze, garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500,0 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

§ 22. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

^[1] Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940

^[2] Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA DĘBA PRZY UL. NIŻAŃSKIEJ

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
NOWA DĘBA WRAZ Z POŻN. ZM.



OZNACZENIA ZMIANY NR 3 STUDIUM

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 3 STUDIUM
- M3 OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U** teren usług
- UZ-UE** teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji
- KDG** teren drogi głównej
- KDD** teren drogi dojazdowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L** teren lasu
- ZP** teren zieleni urządzonej
- wymiary wyrażone w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostwo Powiatowe w Tarnobrzegu. Licencja nr GGIODII.6621.900.2023. 1820_P z dnia 22.03.2023 r. Układ PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia r.		Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Dębie	
Dolnośląskie Biuro projektowania urbanistycznego		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej	
		skala rysunku 1:1000	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z 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 postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowa nowych sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia będących zadaniem własnym gminy,
 - b) modernizacja dróg i ulic istniejących,
 - c) budowę nowych dróg i ulic.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu Gminy Nowa Dęba, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nowej Dębie

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 nr..... Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Nowej Dębie jest wynikiem realizacji Uchwały Rady Miejskiej w Nowej Dębie nr LVIII/483/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej, zwana dalej planem.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, teren drogi głównej, teren drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren lasu oraz teren zieleni urządzonej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanej planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej miasta Nowa Dęba, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium wraz z późn. zm., o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, nie narusza ustaleń Studium.

Plan miejscowy został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze.). Do przedmiotowej uchwały mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 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), przy czym wystąpiono o opinie i uzgodnienia po wejściu w życie ww. ustawy.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na położenie obszaru planu w granicach miasta Nowa Dęba, tym samym zastosowanie ma art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 20 grudnia 2024 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 2,1103 ha na cele nierolnicze i nieleśne (nr pisma RG-I.7151.30.2024.KM), wobec zapisu zawartego w SUIKZP mówiącego iż istniejące zagospodarowania uznaje się za zgodne ze studium, projekt w przedstawionej formie, pomimo braku uzyskania zgody na przeznaczenie nieleśne, nie narusza ustaleń studium.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2025 r. do 17 lutego 2025 r. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 lutego 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi do projektu planu.

W oparciu o art. 42 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze planu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której parametry dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny zielone.

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego odbyła się dyskusja publiczna. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, przy założeniu jego modernizacji i rozbudowy.

Obszar opracowania leży na terenie o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta Nowa Dęba i granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełniania istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podyktowane jest koniecznością zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta i gminy w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu są zgodne z treścią Oceny 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 latach 2018-2023, przyjęta uchwałą Nr III/14/2024 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 maja 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, że wejście w życie przedmiotowego planu będzie związane zarówno ze wzrostem dochodów, jak i koniecznością poniesienia wydatków. Najistotniejszymi wydatkami gminy będą koszty budowy dróg i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Szacowane wpływy z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będą związane z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), opłat planistycznych, podatków od nieruchomości gruntowych oraz opłat od czynności cywilnoprawnych.

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym, a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Nowa Dęba oraz sporządzony został oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, wnoszę o podjęcie uchwały zgodnie z treścią projektu.

Burmistrz

Wiesław Ordon