

**UCHWAŁA NR .../.../2020  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE**

z dnia ... .. 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
przy ul. Zacisznej w Chmielowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Dęba, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/354/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Nowej Dębie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w miejscowości Chmielów zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 4,3 ha, w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą Nr LII/484/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym oznaczeniami planu;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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.

§ 2.1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone, jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 8) **zieleni ozdobnej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i kwiatów, z możliwością uzupełnienia o oczka wodne;
- 9) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, siłowni plenerowych, placów zabaw oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

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

- 1) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granica opracowania planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków pełniących funkcję wejścia na teren zakładu karnego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych budynków;
- 6) wymiarowanie (w metrach): odległości linii zabudowy od granicy planu, szerokości terenów dróg;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefą techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:

- 1) nazwy ulic sąsiadujących z terenem planu miejscowego.
3. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **UI** - teren zabudowy usługowej innej (zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny);
  - 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **R** – teren rolniczy;
  - 4) **W** - teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi (stacja hydroforowa);
  - 5) **Kxj** - teren ciągu pieszo-jezdnego.

4. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

5. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, wyróżniają poszczególne tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **§ 4.1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków od granic planu dla terenów 1 UI i 1 MN – 4 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od granic planu nie dotyczy usytuowania ogrodzenia zewnętrznego terenu zabudowy usługowej innej (UI);
- 3) ogrodzenie terenu zabudowy usługowej innej (UI) powinno posiadać wysokość nie większą niż 7,0 m i być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) ogrodzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) znajdujące się od strony dróg publicznych powinno posiadać wysokość nie większą niż 1,6 m dla przęsła, 1,8 m dla słupka i być ażurowe – światło min. 60%;
- 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach w odległości 1,5 m od granicy działki, na której będzie realizowana inwestycja lub bezpośrednio przy granicy działki, na której będzie realizowana inwestycja;

#### **2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) nakazuje się ograniczenie trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych na całym obszarze objętym planem miejscowym, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
  - b) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy usługowej innej (UI): powierzchnia – min. 3000 m<sup>2</sup>; szerokość fontu działki – min. 20,0 m;
- 2) plan ustala minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: powierzchnia – min. 800 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działki – min. 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: powierzchnia – min. 600 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działki – min. 14,0 m;
  - c) dla zabudowy szeregowej: powierzchnia – min. 300 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działki – min. 7,0 m.
- 3) plan ustala kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 90°;
- 4) ustalone w planie minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych.

#### **4. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**5. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego:**

- 1) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego oraz dojazdów niewydzielonych;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla obsługi wewnętrznej terenu, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać o szerokości nie mniejszej niż 5 m w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację w pasie ciągu pieszo-jezdnego infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą ciągu w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Zacisznej – drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu:
  - a) dla budynków pełniących funkcję wejścia na teren zakład karnego – 4,0 m od granicy działki drogi publicznej (działka ewid. nr 1112) dla terenu 1 UI;
  - b) dla pozostałych budynków – 12,0 m od granicy działki drogi publicznej (działka ewid. nr 1112) dla terenu 1 UI i 1 MN;
  - c) dla innych obiektów i budowli związanych z funkcją terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu 1 UI.
- 5) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:
  - a) dla zabudowy usługowej innej (UI) – 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1 stanowisko na jeden budynek mieszkalny;
  - c) dla zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej (W) – 1 stanowisko na jedną działkę ewidencyjną.
- 6) dla stanowisk postojowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu ustala się obowiązek uwzględnienia w ich ogólnej liczbie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ograniczenia wynikające z przebiegu przez obszar planu linii średniego napięcia 15 kV w postaci strefy technicznej o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii;
  - a) w strefie dopuszcza się zagospodarowanie, w tym miejsca dostępne dla ludności, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku;
  - b) w przypadku przebudowy linii na linię podziemną – nie obowiązują nakazy zawarte w lit. a;
- 2) ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenu;
- 3) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 5) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
  - a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci o przekrojach od  $\varnothing 90$  mm do  $\varnothing 110$  mm w układzie pierścieniowo-rozdzielczym;
  - b) włączenie obiektów budowlanych do sieci wodociągowej poprzez przyłącza indywidualne;
- 9) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i poprodukcyjnych plan ustala:
  - a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez rozbudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej o przekrojach od  $\varnothing 160$  mm do  $\varnothing 200$  mm i kanalizacji ciśnieniowej o przekrojach od  $\varnothing 75$  mm do  $\varnothing 160$  mm w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym wraz z przepompowniami ścieków;
  - b) odprowadzenie ścieków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
  - c) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 10) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:
  - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ciągu pieszo-jezdnego (1 Kxj) poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną indywidualnie, na teren własnej działki;
  - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z pozostałych terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną indywidualnie, na teren własnej działki;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
  - a) podstawowym źródłem zasilania istniejącej i projektowanej zabudowy będzie stacja transformatorowa 15/04 kV zasilana z linii 15 kV zlokalizowana na terenie objętym planem miejscowym;
  - b) dopuszcza się: przebudowę lub skablowanie istniejących linii 15 kV, budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: 1 UI i 1 MN oraz sieci zasilających pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
  - c) teren pod nowe stacje transformatorowe o powierzchni nie mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się na terenie planu poprzez jej rozbudowę w układzie pierścieniowo-rozdzielczym o parametrach od  $\varnothing 32$  mm do 50 mm i indywidualne przyłącza;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych oraz odnawialnych źródeł energii;
- 14) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zarówno w formie tradycyjnej poprzez podłączenie terenów zabudowy do istniejącej sieci rozdzielczej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej i objęcie obszaru opracowania zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemem gminy;
- 15) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 16) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce, odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
  - b) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 5.1. Teren o powierzchni ok. 3,50 ha przeznacza się pod zabudowę usługową inną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **UI** (1 UI).

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) inne urządzenia, budowle i obiekty funkcjonalnie związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - c) zieleń ozdobna i zieleń niska trawiasta;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - f) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - g) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: max. 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,001, maksymalny 0,4.

3. Forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków: od 1 do maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy, attyki lub najwyższego punktu nadbudowy technicznej ponad dach, z dopuszczeniem 1 kondygnacji podziemnej;
- 2) szerokość elewacji frontowych budynków: do 80,0 m;
- 3) dachy budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 4) dachy budynków o pokryciu w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym (kolory naturalnej dachówki ceramicznej);
- 5) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynku w otoczeniu.

4. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej - ulicy Zacisznej (działka ewid. nr 1112) zlokalizowanej przy granicy planu miejscowego.

§ 6.1. Teren o powierzchni ok. 0,17 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN** (1MN).

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń ozdobna i zieleń niska trawiasta;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
  - e) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: max. 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 1,0;
- 4) ogrodzenia powinny spełniać wymagania podane w § 4 ust. 1 pkt 4, ponadto nie dopuszcza się ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych przy użyciu prefabrykowanych pełnych przęseł betonowych (dopuszczalne są przęsła ażurowe, prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi).

3. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej lub budynki w zabudowie szeregowej;
- 2) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 22° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną równoległe do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
- 4) dachy budynków o pokryciu w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym (kolory naturalnej dachówki ceramicznej);
- 5) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarcie dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe;
- 6) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynku w otoczeniu.

4. Forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach oraz ich usytuowanie:

- 1) dopuszcza się realizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach w odległości 1,5 m od granicy działki, na której będzie realizowana inwestycja lub bezpośrednio przy granicy działki, na której będzie realizowana inwestycja;
- 3) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – maksimum 100 m<sup>2</sup>;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 22° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 6) dla garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się stropodachy płaskie;
- 7) dachy budynków o pokryciu w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym (kolory naturalnej dachówki ceramicznej), zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki;
- 8) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynku w otoczeniu, zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym w obrębie jednej działki.

5. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej - ulicy Siarkowej (działka ewid. nr 1292) zlokalizowanej przy granicy planu miejscowego).

§ 7.1. Teren o powierzchni ok. 0,29 ha przeznacza się pod użytkowanie rolnicze, oznaczony na rysunku planu symbolem **R** (1 R).

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe i ogrodnicze.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej - ulicy Zacisznej (działka ewid. nr 1112) zlokalizowanej przy granicy planu miejscowego poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1 Kxj i działki znajdujące się poza granicami planu miejscowego.

§ 8.1. Teren o powierzchni ok. 0,07 ha przeznacza się pod zabudowę urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej (stacja hydroforowa), oznaczoną na rysunku planu symbolem **W** (1 W).

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja hydroforowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) inne urządzenia, budowle i obiekty funkcjonalnie związane z przeznaczeniem podstawowym, określone przepisami odrębnymi;
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - c) miejsca postojowe dla samochodu;
  - d) zieleń ozdobna i zieleń niska trawiasta.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów technologicznych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 3) dopuszcza się na terenie stacji hydroforowej 1 miejsce postojowe dla samochodu oraz zieleni ozdobną i trawiastą;
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej - ulicy Zacisznej (działka ewid. nr 1112) zlokalizowanej przy granicy planu miejscowego poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1 Kxj.

§ 9.1. Teren o powierzchni ok. 0,26 ha przeznaczony pod ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxj** (1 Kxj).

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
  2. Dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
    - 2) szerokość jezdni ciągu pieszo-jezdnego: 3,0 m;
    - 3) szerokość ciągu pieszego: 1,5 m;
    - 4) teren ciągu pieszo-jezdnego musi posiadać nawierzchnię utwardzoną;
    - 5) należy zapewnić odwodnienie powierzchniowe ciągu pieszo-jezdnego.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w przypadku jej zbycia:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: UI - x%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: MN - x%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem: R, W, Kxj - x%.

#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

§ 11.1. Traci moc Uchwała Nr XXXVI/256/05 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Aresztu Śledczego w Nisku Oddział Zewnętrzny w Chmielowie.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

3. Nadzór nad wykonaniem uchwały sprawuje Komisja Gospodarki Przestrzennej, Inwestycji, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**



## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ**

### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Nowej Dębie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie, następująco:

- 1. Uwaga złożona w dniu xx.xx.2020 r. przez Pana/ią ... .., zam. ... dotycząca zmiany przeznaczenia terenu/części terenu, na którym położona jest działka nr ewid. ... z terenu ... oznaczonego symbolem ... na tereny ... oznaczone symbolem ....**

**Sposób rozpatrzenia uwagi:** uwagę uwzględnia się/uwagi nie uwzględnia się w projekcie planu

**Uzasadnienie:** ...

- 2. Uwaga złożona w dniu xx.xx.2020 r. przez Pana/ią ... .., zam. ... dotycząca zmiany przeznaczenia terenu/części terenu, na którym położona jest działka nr ewid. ... z terenu ... oznaczonego symbolem ... na tereny ... oznaczone symbolem ....**

**Sposób rozpatrzenia uwagi:** uwagę uwzględnia się/uwagi nie uwzględnia się w projekcie planu

**Uzasadnienie:** ...

- 3. Uwaga złożona w dniu xx.xx.2020 r. przez Pana/ią ... .., zam. ... dotycząca zmiany przeznaczenia terenu/części terenu, na którym położona jest działka nr ewid. ... z terenu ... oznaczonego symbolem ... na tereny ... oznaczone symbolem ....**

**Sposób rozpatrzenia uwagi:** uwagę uwzględnia się/uwagi nie uwzględnia się w projekcie planu

**Uzasadnienie:** ...

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ**

### **O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują w szczególności sprawę:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Zacisznej w Chmielowie został określony w Uchwale Nr LII/484/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie, wraz z załącznikiem graficznym stanowiącym jej integralną część. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów i ustalenie zasad ich zabudowy, w oparciu o zasady ładu przestrzennego, w związku z aktualnymi uwarunkowaniami na terenie objętym opracowaniem.

#### **I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu**

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej terenu objętego planem, zostały określone w ustaleniach ww. planu, to jest w uchwale Rady Miejskiej w Nowej Dębie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Zacisznej w Chmielowie oraz części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały. W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Nowa Dęba zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne obejmujące:

##### **1. Rozbudowę układu komunikacyjnego:**

Obsługa komunikacyjna terenu nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych (ul. Siarkowa i Zaciszna). Ponadto plan wprowadza projektowany ciąg pieszo-jezdny (oznaczony symbolem 1 Kxj) dla obsługi terenu infrastruktury technicznej – hydroforni wody pitnej.

## **2. Rozbudowa infrastruktury technicznej**

Obsługa terenów w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadą określoną w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się na terenie i w sąsiedztwie terenu objętego planem.

Rozbudowa w zakresie przebiegu planowanych sieci infrastruktury technicznej wynika z wyznaczenia terenów usługowych.

## **II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Nowa Dęba**

Budżet gminy będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Zacisznej w Chmielowie w zakresie obejmującym:

- wykonanie ciągu pieszo-jezdnego umożliwiającego dostęp do terenu hydroforni wody pitnej (1 W);
- przebudowę istniejącego ogrodzenia wraz z wykonaniem nowego wjazdu na teren hydroforni (1 W).
- rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.