



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NOWA DĘBA
W MIEJSCOWOŚCI CHMIELÓW PRZY UL. STREFOWEJ**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta i Gminy
Nowa Dęba

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkuur

WARSZAWA 2021

**UCHWAŁA NR/...../21
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE
z dnia 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXI/185/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Dęba uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/354/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XIV/111/2011 z dnia 23 listopada 2011 r., Uchwałą Nr XII/108/2015 z dnia 30 września 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXII/194/2020 z dnia 29 maja 2020 r., Rada Miejska w Nowej Dębie uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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 finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) bocznice kolejowe do zachowania;
- 6) planowany przepust;
- 7) wymiary w metrach.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **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, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **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;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, 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 mb 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 symbole terenu określające przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych i magazynów – **U/P**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**;
- 3) teren zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej – **UKS**;
- 4) teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne i magazyny oraz zabudowę usługową – **PG/U/P**;
- 5) tereny rowów odwadniających – **W**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 11) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami UKS, U/P, PG/U/P i P na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 65 m od poziomu terenu;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności na terenach oznaczonych symbolami U/P, PG/U/P i P na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 65 m od poziomu terenu;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25° lub płaskie o kącie nachylenia do 10°.

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 symbolem **P**;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - c) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **UKS, U/P, P** i **PG/U/P**,
 - d) wydobywania kopalin metodą odkrywkową na terenie oznaczonym symbolem **PG/U/P**,
 - e) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) zakaz składowania odpadów;
- 5) zakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych;
- 6) 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;
- 7) 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. Na obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ, KDL i KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
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 postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki i typów elewacji 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 oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę udokumentowanego złoża siarki Machów II – zagospodarowanie złoża kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PG/U/P-1 wskazane na rysunku planu stanowią granicę terenu górniczego Chmielów – Wilk.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granice obszaru górniczego, w którym prowadzona jest eksploatację złoża surowca ilastego metodą odkrywkową na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

4. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę terenu zamkniętego – obszaru kolejowego, wraz z granicą strefy ochronnej terenu zamkniętego.

5. W strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

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 U/P-1 – 200 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U/P-2, U/P-3, U/P-4, U/P-5 i U/P-6 – 2000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem P – 3500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UKS – 1500 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem PG/U/P – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U/P – 30 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem P – 50 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UKS – 25 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem PG/P/U – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95° .
 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 **ZI** i **ZR** za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną od linii elektroenergetycznej 110 kV po 10 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.
3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu planowany przepust, dla którego ustala się nakaz realizacji, zachowania i utrzymania urządzeń gwarantujących drożność przepływu rowu odwadniającego pod drogą publiczną oznaczona symbolem KDD-2.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących bocznic kolejowych wskazanych na rysunku planu, z możliwością ich remontów, przebudowy, modernizacji, odbudowy i rozbudowy;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem 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;

- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji biurowej 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 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - d) potrzeby parkingowe należy realizować na obszarze działki budowlanej lub w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.
2. 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania gromadzonych wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych oraz wielostanowiskowych placów postojowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do 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,
- h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) na terenach oznaczonych symbolem P, w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) z gazociągów średniego ciśnienia nie mniejszej niż dn 63 PE,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji i małych instalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu 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 remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących napowietrznych elektroenergetycznych linii najwyższych napięć WN 110 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,
 - d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji i małych instalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - f) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 5 pkt 3;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.

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 U/P, P, UKS i PG/U/P – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P-1 (o powierzchni ok. 0,08 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku produkcyjnego lub magazynowego lub usługowego,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - h) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - i) elewacje:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P-2** (o powierzchni ok. 2,03 ha), **U/P-3** (o powierzchni ok. 10,76 ha), **U/P-4** (o powierzchni ok. 3,44 ha), **U/P-5** (o powierzchni ok. 2,46 ha), **U/P-6** (o powierzchni ok. 8,83 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja administracyjna w formie wbudowanej w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe, lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku produkcyjnego lub magazynowego lub usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - i) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich oraz dachów na obiektach pneumatycznych i namiotowych,
 - j) elewacje:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P-1** (o powierzchni ok. 5,98 ha), **P-2** (o powierzchni ok. 2,78 ha), **P-3** (o powierzchni ok. 63,12 ha), **P-4** (o powierzchni ok. 9,48 ha) i **P-5** (o powierzchni ok. 8,40 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
- b) uzupełniające - zabudowa usługowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcja administracyjna w formie wbudowanej w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe, lub w formie budynków wolno stojących,
- b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynków produkcyjnych, magazynowych lub usługowych,
- c) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 65 m od poziomu terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
- i) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
- j) dla obiektów i urządzeń produkcyjnych dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 35 m jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych lub wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,
- k) dla istniejących obiektów niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy, a rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- l) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich oraz dachów na obiektach pneumatycznych i namiotowych,
- m) elewacje:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3500 m²;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG/U/P-1** (o powierzchni ok. 1,31 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne i magazyny oraz zabudowę usługową, zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu górniczego:
 - a) zagospodarowanie terenu górniczego, eksploatacja złoża oraz rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy w granicach obszaru górniczego, za wyjątkiem związanych z eksploatacją kopalni obiektów kubaturowych o maksymalnej wysokości do 18 m oraz urządzeń pomocniczych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zrekultywowanego:
 - a) realizacja obiektów niezwiązanych z eksploatacją surowca wyłącznie po przeprowadzeniu rekultywacji i wygaśnięciu koncesji na wydobywanie surowca na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) funkcja administracyjna w formie wbudowanej w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe, lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku produkcyjnego lub magazynowego lub usługowego,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - i) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich oraz dachów na obiektach pneumatycznych i namiotowych,
 - j) elewacje:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKS-1** (o powierzchni ok. 0,67 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw i inne usługi z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, w tym myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, itp.,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja administracyjna, gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - h) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, faliste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - i) elewacje:
 - ustala się kolorystykę 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 niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W-1** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **W-2** (o powierzchni ok. 0,24 ha) i **W-3** (o powierzchni ok. 0,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieków,

- c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego,
 - d) dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości cieku wodnego;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunków określonych w § 13, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez tereny oznaczone symbolami ZR-1 i ZR-2.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI-1** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **ZI-2** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **ZI-3** (o powierzchni ok. 1,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia ciągłości nasadzeń zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz realizacji ciągów komunikacyjnych, dojazdów i miejsc parkowania pojazdów,
 - c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych o nawierzchni utwardzonej pod warunkiem zachowania ciągłości nasadzeń zieleni izolacyjnej,
 - d) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie terenu zamkniętego – obszaru kolejowego z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZR-1** (o powierzchni ok. 1,40 ha) i **ZR-2** (o powierzchni ok. 0,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **KDZ-2** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **KDZ-3** (o powierzchni ok. 0,20 ha) i **KDZ-4** (o powierzchni ok. 3,88 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 - od 20 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – w granicach planu do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDZ-4 – w granicach planu od 13 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem 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 na rysunku planu symbolami **KDL-1** (o powierzchni ok. 0,95 ha) i **KDL-2** (o powierzchni ok. 0,41 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 15 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – od 19 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem 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 na rysunku planu symbolami **KDD-1** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **KDD-2** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **KDD-3** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **KDD-4** i **KDD-5** (o powierzchni ok. 0,002 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – od 15 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – od 24 m do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – w granicach planu do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-1** (o powierzchni ok. 0,18 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 29. 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.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowej Dębie w dniu 30 kwietnia 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXI/185/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej.

Obszar opracowania aktualnie nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Dęba uchwalonym Uchwałą Nr XLVII/354/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r., zmienionym Uchwałą Nr XIV/111/2011 z dnia 23 listopada 2011 r., Uchwałą Nr XII/108/2015 z dnia 30 września 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXII/194/2020 z dnia 29 maja 2020 r., zwanym dalej studium, obszar opracowania znajduje się w strefie przemysłowo-rolnej stanowiącej tereny związane z rozwojem funkcji gospodarczych.

W granicach opracowania wskazano znajdującą się dwa obszary oznaczone symbolami SSE i LSE -B.

Dla ww. terenów studium przewiduje:

- 1. element rozproszonej Tarnobrzесьkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK „Wisło-San”, wykorzystującej zainwestowany potencjał gospodarczy po likwidowanych obiektach zakładów "Siarkopol. Podstawowym kierunkiem rozwoju tej strefy jest intensyfikacja działalności gospodarczej w oparciu o istniejący potencjał produkcyjny likwidowanej kopalni siarki „Machów” i KZKS” Siarkopol”, bazy i zakładów towarzyszących, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zrehabilitowanych terenów wyrobisk, hałd i osadników, oznaczony symbolem SSE;*
- 2. lokalna strefa ekonomiczna „Chmielów” obejmująca dwa tereny przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczonych głównie pod drobną wytwórczość i usługi produkcyjne:*
 - Chmielów – Międzytorze (LSE – A),*
 - Chmielów – Mogiły Zachód (LSE – B).*

Do wiodących zadań władz samorządowych będzie należało przygotowanie planistyczne terenu oraz opracowanie pakietu ofert lokalizacyjnych związanych z realizacją nowych obiektów produkcyjnych i magazynowych, baz, składów i obiektów administracyjno-biurowych.

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, inwentaryzację 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 obszar górniczy Chmielów – Wilk oraz fragment udokumentowanego złoża siarki Machów II. 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, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Południowa granica planu przylega do granicy terenu zamkniętego – obszaru kolejowego. Ww. obszar to linia kolejowa nr 70 Włoszczowice – Chmielów k. Tarnobrzega, która nie stanowi linii kolejowej oznaczeniu państwowym.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

W związku z niewystępowaniem okoliczności uzasadniających w planie nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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 2021 r., poz. 741), 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 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) 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 2021 r., poz. 247, 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 r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.

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 2021 r., poz. 247, z późn. zm.). 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 2021 r., poz. 741, z późn. zm.).

Rada Miejska w Nowej Dębie podjęła w dniu 18 października 2018 roku Uchwałę Nr LIV/515/2018 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 latach 2014-2018. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę sporządzenia nowych miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których zamierza się ustanowić strefę przemysłową oraz w celu zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta i gminy w zakresie działalności gospodarczej. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu uznaje się za zgodne z wynikami ww. analizy 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 dla budżetu Miasta i Gminy Nowa Dęba. Największy wpływ na dochody ma wzrost podatku od nieruchomości. Jednak 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 jakiegokolwiek nowe wpływy. Należy mieć na uwadze, że kwoty wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości będą miały stały i długoterminowy wpływ na budżet Miasta i Gminy, co spowoduje że w dłuższej perspektywie dochody przewyższą wydatki związane z uchwaleniem planu.

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

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