

**UCHWAŁA NR LXII/522/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE**

z dnia 29 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559^[1]) oraz art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503^[2]) oraz w związku z uchwałą nr XX/183/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej, **Rada Miejska w Nowej Dębie**, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, uchwalonego uchwałą nr XLVII/355/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r. wraz z późn. zm., **uchwała co następuje:**

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „linia podziału wewnętrznego” – linia wyznaczająca, w ramach głównego przeznaczenia terenu, różne zasady zagospodarowania oraz oznaczona symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 5) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 6) „wskaźnik intensywności zabudowy” – procentowy udział powierzchni całkowitej zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 8 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 7) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 8 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 8) „zabudowa” – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr kubatury lub pojemności;
- 9) „przeznaczenie podstawowe” – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;

- 10) „przeznaczenie dopuszczalne” – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 11) „przeznaczenie towarzyszące” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
- 12) „usługi nieuciążliwe” – działalność usługową, której oddziaływanie zamyka się w granicach terenu inwestycji, obejmującą: handel z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę turystyki, sportu i rekreacji, działalność biurową, administracyjną, publiczną, opiekuńczo-wychowawczą, oświatową;
- 13) „urządzenia sportowo-rekreacyjne” – urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji, m.in.: boiska do gier, tory rowerowe i skejtparki, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, ściany wspinaczkowe;
- 14) „dach płaski” – dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10°;
- 15) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) „wysokość pozostałych obiektów budowlanych” – wysokość obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w pkt. 8 niniejszego paragrafu, mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 17) „zielenie urządzone” – skomponowane w sposób zaplanowany, zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury;
- 18) „zielenie izolacyjne” – pas zwartej zieleni złożony z drzew oraz krzewów, oddzielający optycznie i funkcjonalnie obiekty mieszkaniowe od terenów sąsiednich.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Rysunek planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linia podziału wewnętrznego,
 - d) oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe terenu funkcjonalnego,
 - e) oznaczenie literowo-cyfrowe podziału wewnętrznego,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) strefa ochrony konserwatorskiej Willi Dyrektora Wytwórni Amunicji nr 3 w Nowej Dębie wraz z terenem przyległym oraz drogą dojazdową,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej budynku Przedszkola nr 1 z 1955 r.,
 - i) strefa biologiczna obudowy cieków,
 - j) główne powiązania piesze;
- 2) Oznaczenia informacyjne lub wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) wymiarowania wraz z wartościami w metrach,
 - b) Willa Dyrektora Wytwórni Amunicji nr 3 w Nowej Dębie,
 - c) Przedszkole nr 1 z 1955 r.,
 - d) nazwy ulic,
 - e) nazwa cieków wodnych,
 - f) obszar zabudowy mieszkaniowej położony poza granicami planu.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych, zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **UO** – tereny usług oświaty;
- 5) **KSP** – tereny parkingów;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 8) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;

- 9) **KDD** - tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 12) **KP** – tereny ciągów pieszych.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 16.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III.
- 2) Nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 4 oraz zasadami określonymi w dziale III.
- 3) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz remonty istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg.
- 4) Dopuszcza się budowę budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy.
- 5) Nową zabudowę należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
 - a) stosowana kolorystyka dachów to: tonacje szarości, grafitu, brązu, czerwieni klasycznej dachówki;
 - b) stosowana kolorystyka elewacji to: biel oraz tonacje szarości, beżu, żółci i brązu;
 - c) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej;
 - d) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, np.: siding.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi działu III.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III,
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III,
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 14. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej Willi Dyrektora Wytwórni Amunicji nr 3 w Nowej Dębie wraz z terenem przyległym oraz drogą dojazdową,
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej budynku Przedszkola nr 1 z 1955 r.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, przedmiotem ochrony jest Willa Dyrektora Wytwórni Amunicji nr 3 w Nowej Dębie wraz z terenem przyległym oraz drogą dojazdową od bramy Willi w kierunku wschodnim do granicy planu, gdzie:

- 1) nakazuje się zachowanie bryły i gabarytów budynku oraz formę i układ dachu;
- 2) nakazuje się zachowanie kształtu i podziału otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) obejmuje się ochroną sposób opracowania elewacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na budynku oraz terenie przyległym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) nakazuje się, by dla wszelkich terenów utwardzonych, w tym dróg dojazdowych, stosować materiały o naturalnych fakturach, takich jak: bruk, kamień.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, przedmiotem ochrony jest budynek Przedszkola nr 1 z 1955 r. wraz z terenem przyległym, gdzie:

- 1) nakazuje się zachowanie bryły i gabarytów budynku oraz formę i układ dachu;
- 2) nakazuje się zachowanie kształtu i podziału otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) obejmuje się ochroną sposób opracowania elewacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na budynku oraz terenie przyległym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) nakazuje się, by dla wszelkich terenów utwardzonych, w tym dróg dojazdowych, stosować materiały o naturalnych fakturach, takich jak: bruk, kamień.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenu MW.1 – 5000 m² i 55 m;
- 2) dla terenu US - 2000 m² i dowolna szerokość frontu;
- 3) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

3. Powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub poszerzeniem działek sąsiednich.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z sieci wodociągowych. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW, przy czym wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej.
- 4) Zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Nowa Dęba.
- 6) Odprowadzanie ścieków bytowych oraz ścieków powstałych w związku z działalnością handlową lub usługową poprzez sieci kanalizacji sanitarnej.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW, przy czym wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych.
- 8) Zaopatrzenie w gaz poprzez sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia.
- 9) Liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:
 - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
 - b) na terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
 - c) na terenach dróg wewnętrznych,
 - d) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich.
- 10) Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.
- 11) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 12) Ustala się główne powiązania piesze na terenach oznaczonych symbolami KPJ.1, KP.1, KDW.1, KDD.1, dla których ustala się nakaz uwzględniania ich w zagospodarowaniu terenu jako ciągi ogólnodostępne.
- 13) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 14) Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 15) Miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

Rozdział 7.

Stawki procentowe do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MW - 30 %,
- 2) pozostałe tereny – 1 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN.1** o powierzchni ok. 0,2272 ha i **MN.2** o powierzchni ok. 0,1602 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub zlokalizowane w lokalach wbudowanych w budynki o charakterze podstawowym,
 - b) zabudowa garażowa;
- 3) Przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej;
- 4) Teren **MN.2** stanowi poszerzenie istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych poza granicami planu.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - do 10 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy o którym mowa w § 3 pkt 8: do 4 m;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 40°.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu **MN.1** poprzez drogę gminną ul. Leśna, przebiegającą poza granicami planu – bezpośrednio;
- 2) dla terenu **MN.2** poprzez drogę gminną ul. Leśna, przebiegającą poza granicami planu - pośrednio poprzez dojścia i dojazdy poza granicami planu.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu **MN.1**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną gminną ul. Leśna, przebiegającą poza granicami planu.

7. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW.1** o powierzchni ok. 1,1966 ha i **MW.2** o powierzchni ok. 0,2728 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub zlokalizowane w lokalach wbudowanych w budynki o charakterze podstawowym;
- 3) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektu małej architektury,
 - d) zieleni urządzona;
- 4) zakazuje się budowy wolnostojących pojedynczych garaży i zbiorowisk garaży.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,20;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu MW.1 do 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych;
 - b) dla terenu MW.2 do 21 m i 6 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 8: do 4 m;
- 3) geometria dachów - dachy płaskie.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu **MW.1** poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu **KDD.1** – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **KDW.1**;
- 2) dla terenu **MW.2** poprzez drogę gminną ul. Szkolną, przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez drogę o symbolu **KDW.2** i ciąg pieszo-jezdny o symbolu **KPJ.2**; poprzez drogę gminną ul. Krasickiego przebiegającą poza granicami planu - pośrednio poprzez dojścia i dojazdy poza granicami planu.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej 2,0 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczających drogi o symbolach KDD.1, KDW.1 i KDW.2;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej ciągu KPJ.1 i KP.

7. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

§ 20. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej - gazownictwo**, oznaczony na rysunku planu symbolem **G** o powierzchni ok. 0,0706 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – gazownictwo;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojścia i dojazdy;

- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- c) obiekty małej architektury;
- d) zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 99 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - do 4 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 8: do 4 m;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie lub jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 20°.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną ul. Szkolna, przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu **KPJ.2**.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce dla terenu w liniach rozgraniczających.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US** o powierzchni ok. 2,2728 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub zlokalizowane w lokalach wbudowanych w budynki o charakterze podstawowym;
- 3) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojścia i dojazdy;
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) ścieżki rowerowe, ścieżki spacerowe.
- 4) teren wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony symbolem [us.1], przeznacza się pod budowę kortów tenisowych wraz z zielenią urządzonej, dla którego warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zawarte są w ust. 7.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w §3 pkt 8: do 4 m;

3) geometria dachów – dachy płaskie lub jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 20°.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę powiatową ul. gen. Tadeusza Kościuszki przebiegającą poza granicami planu - bezpośrednio.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania: 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

1) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową ul. gen. Tadeusza Kościuszki przebiegającą poza granicami planu;

2) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej ciąg KPJ.1;

3) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej potok Bystrzyk przebiegający poza granicami planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wyznacza się teren przeznaczony pod budowę kortów tenisowych wraz z zielenią urządzoną, wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony symbolem [us.1], w obrębie którego ustala się:

a) nakaz realizacji zieleni urządzonej,

b) nakaz zachowania minimum 60 % obszaru us.1 jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszcza się realizację przeznaczenia towarzyszącego, o którym mowa w § 21 ust. 1 pkt 3;

2) wyznacza się strefę biologiczną obudowy cieką oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsowym, lub budową, odbudową, utrzymaniem lub naprawą urządzeń wodnych lub konstrukcji wsporczych mostów.

8. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP.1** o powierzchni ok. 0,0314 ha, **ZP.2** o powierzchni ok. 1,2787 ha, **ZP.3** o powierzchni ok. 0,3617 ha oraz **ZP.4** o powierzchni ok. 3,2865 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zabudowa związana z obsługą oraz utrzymaniem terenów zieleni urządzonej,

b) place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne,

c) dojścia i dojazdy,

d) ścieżki rowerowe,

e) miejsca parkingowe,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

g) obiekty małej architektury;

3) nakazuje zachowanie istniejącego drzewostanu z wyjątkiem: cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu oraz wycinki drzew związanej z budową i utrzymaniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 4);

4) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i/lub przeznaczenia towarzyszącego, gospodarowanie istniejącym drzewostanem, ma odbywać się zgodnie z obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasu.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 10 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - do 4 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 8: do 4 m;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie lub jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 20°.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu ZP.1 poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu KDD.1 – bezpośrednio;
- 2) dla terenu ZP.2 poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu KDD.1, drogę gminną o symbolu KDD.2 stanowiącą fragment pasa drogowego drogi gminnej ul. Szkolna przebiegającej poza granicami planu – bezpośrednio oraz drogi gminne ul. Leśna lub ul. Szkolna - pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2;
- 3) dla terenu ZP.3 poprzez drogi gminne ul. Leśna lub ul. Szkolna - pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2;
- 4) dla terenu ZP.4 poprzez drogę gminną ul. Leśna przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2; poprzez drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.2 i ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2; poprzez drogę gminną ul. Krasickiego przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo – jezdny o symbolu KPJ.3.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania: 2 miejsca na każde 500 m² powierzchni terenu zajętego przez place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczających drogi o symbolach KDD.1 i KDD.2;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 4 m od linii rozgraniczających ciągi o symbolach KPJ.2 i KPJ.3;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 4 m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW.2;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej potok Bystrzyk, przebiegający poza granicami planu.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren zieleni izolacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**, o powierzchni ok. 0,1470 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) ścieżki rowerowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury;

3) nakazuje zachowanie istniejących drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu KDD.1 – bezpośrednio oraz drogę gminną ul. Szkolna - pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.1 połączony z dojazdami i dojazdami poza granicami planu.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny usług oświaty**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UO.1** o powierzchni ok. 0,5104 ha, **UO.2** o powierzchni ok. 0,2587 ha, **UO.3** o powierzchni ok. 1,7665 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) dojeżdżania i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) ścieżki rowerowe, ścieżki spacerowe.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów **UO.1** i **UO.3**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu **UO.2**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 65 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 10 %.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla terenów:

- 1) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 8: do 4 m;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie lub jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 20°.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu UO.1 poprzez drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu - bezpośrednio;
- 2) dla terenu UO.2 poprzez drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2;
- 3) dla terenu UO.3 poprzez drogę gminną ul. Leśna przebiegającą poza granicami planu – bezpośrednio lub pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2.

6. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów: 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 7 m od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu;

- 2) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Leśna przebiegającą poza granicami planu;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ciąg o symbolu KPJ.2;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej potok Bystrzyk przebiegający poza granicami planu.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu UO.3 wyznacza się strefę biologiczną obudowy ciekę oznaczoną graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie której ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, lub budową, odbudową, utrzymaniem lub naprawą urządzeń wodnych lub konstrukcji wsporczych mostów.

9. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KSP.1** o powierzchni ok. 0,1342 ha, **KSP.2** o powierzchni ok. 0,1541 ha, **KSP.3** o powierzchni ok. 0,0140 ha, **KSP.4** o powierzchni ok. 0,0132 ha, **KSP.5** o powierzchni ok. 0,0474 ha, **KSP.6** o powierzchni ok. 0,0163 ha oraz **KSP.7** o powierzchni ok. 0,0651 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking wraz z zabudową obsługi parkingu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących pojedynczych garaży i zbiorowisk garaży;
- 4) na terenach **KSP.3, KSP.4, KSP.6 i KSP.7** zakazuje się zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: do 5 m;
- 2) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 8: do 5 m;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie lub jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych mniejszym bądź równym 20°.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu KSP.1 poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu **KDD.1** lub drogę gminną o symbolu **KDD.2** stanowiącą fragment pasa drogowego drogi gminnej ul. Szkolna przebiegającej poza granicami planu;
- 2) dla terenu KSP.2 poprzez drogę gminną klasy dojazdowej o symbolu **KDD.1** - bezpośrednio;
- 3) dla terenów KSP.3 i KSP.4 poprzez drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu **KPJ.2**;
- 4) dla terenu KSP.5 poprzez drogę gminną ul. Szkolna przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez drogę o symbolu KDW.2 i ciąg pieszo-jezdny o symbolu KPJ.2;

5) dla terenów KSP.6 i KSP.7 poprzez drogę gminną ul. Krasickiego przebiegającą poza granicami planu – pośrednio poprzez ciąg pieszo – jezdny o symbolu KPJ.3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu KSP.2 wyznacza się strefę biologiczną obudowy cieką oznaczoną graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie której ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym, lub budową, odbudową, utrzymaniem lub naprawą urządzeń wodnych lub konstrukcji wsporczych mostów.

6. Z uwagi na przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i co najmniej 6 m od linii rozgraniczających drogi o symbolach KDD.1, KDD.2 i KDW.2 oraz co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej potok Bystrzyk przebiegający poza granicami planu.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD.1** o powierzchni ok. 0,2265 ha, **KDD.2** o powierzchni ok. 0,0106 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie towarzyszące: ścieżki rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania:

1) parametry techniczne dróg zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;

2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w związku z położeniem w granicach terenu **KDD.1** głównych powiązań pieszych, dla terenu **KDD.1** obowiązuje ustalenie zawarte w § 16 pkt 12;

4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi KDD.1: zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5 m;

b) dla drogi KDD.2 stanowiącej fragment pasa drogowego drogi gminnej ul. Szkolna przebiegającej poza granicami planu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW.1** o powierzchni ok. 0,1081 ha, **KDW.2** o powierzchni ok. 0,1754 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie towarzyszące: ścieżki rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania:

1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w związku z położeniem w granicach terenu **KDW.1** głównych powiązań pieszych, dla terenu **KDW.1** obowiązuje ustalenie zawarte w § 16 pkt 12;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPJ.1** o powierzchni ok. 0,1177 ha, **KPJ.2** o powierzchni ok. 0,2366 ha, **KPJ.3** o powierzchni ok. 0,1361 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;

2) przeznaczenie towarzyszące: ścieżki rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania:

1) w związku z położeniem w granicach terenu **KPJ.1** głównych powiązań pieszych, dla terenu **KPJ.1** obowiązuje ustalenie zawarte w § 16 pkt 12;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż:

a) 6 m dla ciągu **KPJ.1** i **KPJ.2**,

b) 5 m dla ciągu **KPJ.3**.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP.1** o powierzchni ok. 0,0340 ha, **KP.2** o powierzchni ok. 0,0194 ha oraz **KP.3** o powierzchni ok. 0,0468 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;

2) przeznaczenie towarzyszące: ścieżki rowerowe.

2. Zasady zagospodarowania:

1) w związku z położeniem w granicach terenu **KP.1** głównych powiązań pieszych, obowiązuje ustalenie zawarte w § 16 pkt 12.

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 3 m.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

Damian Diektiarenko

^[1] Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561

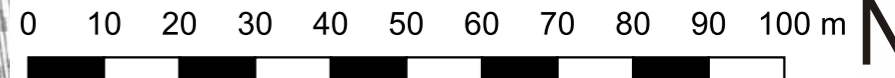
^[2] Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846



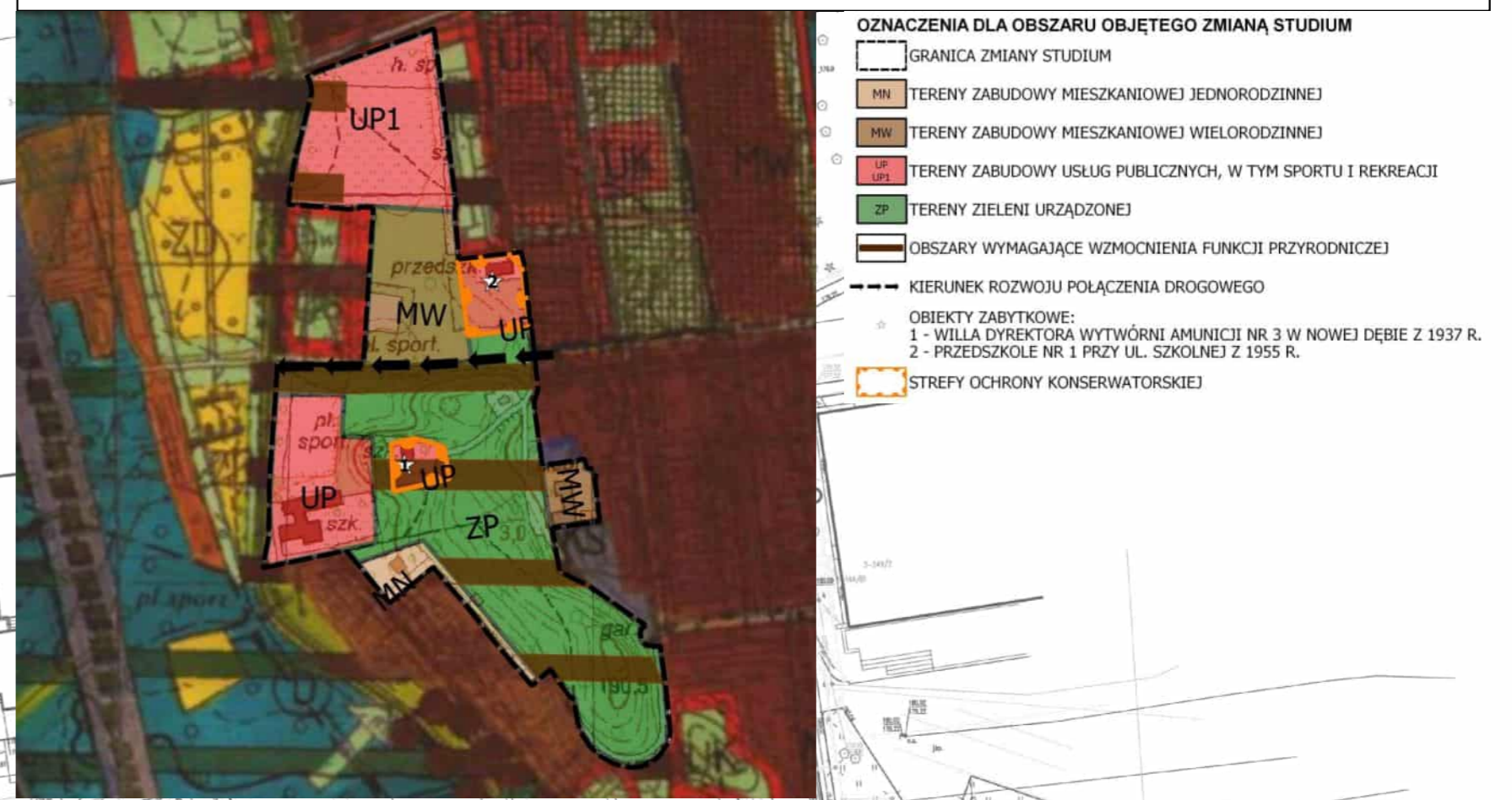
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA DĘBA PRZY UL. SZKOLNEJ

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXII/522/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE
Z DNIA 29 LISTOPADA 2022 R.

skala 1:1000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Nowa Dęba



- OZNACZENIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**
- GRANICA ZMIANY STUDIUM
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH, W TYM SPORTU I REKREACJI
 - TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ
 - OBSZARY WYMAGAJĄCE WZMOCNIENIA FUNKCJI PRZYRODNICZEJ
 - KIERUNEK ROZWOJU POŁĄCZENIA DROGOWEGO
 - OBIEKTY ZABYTKOWE:
 - 1 - WILLA DYREKTORA WYTWÓRNI AMUNICJI NR 3 W NOWEJ DĘBIE Z 1937 R.
 - 2 - PRZEDSZKOLE NR 1 PRZY UL. SZKOLNEJ Z 1955 R.
 - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UO TERENY USŁUG OŚWIATY
- KSP TERENY PARKINGÓW
- ZP TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ
- ZI TEREN ZIELIENI IZOLACYJNEJ
- G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GMINNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KPJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KP TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- [us.1] LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WILLY DYREKTORA WYTWÓRNI AMUNICJI NR 3 W NOWEJ DĘBIE WRAZ Z TERENEM PRZYLEGLYM ORAZ DROGĄ DOJAZDOWĄ,
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ BUDYNKU PRZEDSZKOLA NR 1 Z 1955 R.
- GLÓWNE POWIĄZANIA PIESZE
- STREFA BIOLOGICZNA OBUDOWY CIEKU

OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- WYMIAROWANIA WRAZ Z WARTOŚCIAMI W METRACH
- 1 - WILLA DYREKTORA WYTWÓRNI AMUNICJI NR 3 W NOWEJ DĘBIE
- 2 - PRZEDSZKOLE NR 1 Z 1955 R.
- NAZWY ULIC
- NAZWA CIEKU WODNEGO
- OBZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POŁOŻONEJ POZA GRANICAMI PLANU

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr LXII/522/2022
Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Dębie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowej Dębie rozstrzyga, co następuje:

1) Zadania inwestycyjne, wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Nowej Dębie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej, obejmują:

- budowę, rozbudowę i przebudowę dróg;
- budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
- budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2) Realizacja zadań, określonych w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

3) Zadania określone w pkt 1, finansowane będą z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in.: dotacji, kredytów lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

4) Realizacja i finansowanie zadań z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych przebiegać będzie na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/522/2022
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 29 listopada 2022 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 LXII/522/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej został sporządzony na podstawie uchwały nr XX/183/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej wynika z zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym mieszkaniowego wielorodzinnego na terenie miasta Nowa Dęba. Ponadto, celem dokumentu jest uporządkowanie stanu ładu przestrzennego w tej części miasta, poprzez czytelne rozmieszczenie funkcji i określenie sposobów zagospodarowania dla poszczególnych terenów. W ramach procedury planistycznej, dla części obszaru objętego opracowaniem, została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5) ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Projekt planu ustala przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym przede wszystkim, konieczności zachowania większości terenów zadrzewionych jako istotnego elementu systemu przyrodniczego Nowej Dęby. Nowe tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zostały wyznaczone na fragmencie terenów leśnych o pow. ok. 1,20 ha. Przewidywany rozmiar strat, które poniesie leśnictwo w wyniku ujemnego oddziaływania potencjalnych inwestycji mieszkaniowych na gruntach przeznaczonych na cele nieleśne, nie stanowi zagrożenia dla funkcjonowania terenów leśnych występujących na terenie obrębu Nowa Dęba, czy też powierzchni lasów całego miasta Nowa Dęba. Udział procentowy przedmiotowego przekształcenia to w przypadku obrębu Nowa Dęba 0,79 % powierzchni, a w przypadku miasta Nowa Dęba to 0,20 % powierzchni wszystkich lasów. Dla pozostałych fragmentów terenów leśnych o pow. ok. 5,00 ha, projekt planu utrzymuje ich charakter jako tereny zieleni urządzonej z nakazem zachowania istniejącego drzewostanu. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, wyznaczono połączenie drogowe Al. Zwycięstwa z Ul. Broniewskiego, jako drogę gminną klasy dojazdowej. Dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, terenów usług sportu i rekreacji oraz terenów usług oświaty, projekt planu utrzymuje obecny sposób zagospodarowania.

Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), tj.:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w projekcie planu zostały wyznaczone przeznaczenia terenów, zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni. Zastosowane rozwiązania projektowe pozwolą na rozwój przestrzenny, z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe projektu planu, które uwzględniają cechy miasta oraz uwarunkowania wynikające z zabudowy sąsiedniej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)projekt planu określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchni ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami zabudowy,

b) na obszarze objętym projektem planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z czym, odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów dot. ochrony przyrody,

b) na części obszaru objętego projektem planu występują grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których wymagane było uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Przedmiotowa zgoda została uzyskana zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 25 sierpnia 2022 r. znak: RG-I.7151.14.2022.KG;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – projekt planu ustala strefy ochrony konserwatorskiej dla Willi Dyrektora Wytwórni Amunicji nr 3 w Nowej Dębie wraz z terenem przyległym oraz drogą dojazdową i dla budynku Przedszkola nr 1 z 1955 r.;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami projektu planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia projektu planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być zgodna z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu miejscowego zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną właściciela gruntu – Gminy Nowa Dęba. Ponadto, każdy zainteresowany mógł składać uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym projektem planu nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w projekcie planu poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy projektu planu uwzględniają możliwości rozwoju w przedmiotowym zakresie;

11) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy projektu planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, gdyż obszar objęty opracowaniem, dotyczy terenu w większości już zainwestowanego i wyposażonego w sieć wodociągową;

12) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą przedmiotowego projektu planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Nowa Dęba. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

14) procedura niniejszego dokumentu uwzględniała interes prywatny, m.in.: w zakresie przeznaczenia gruntów osób fizycznych pod zabudowę zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LIV/515/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 18 października 2018 roku 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 - opracowanie projektu planu wpisuje się w wieloletni program działań zaproponowany w analizie a jego założenia realizują politykę przestrzenną określoną w Studium wraz z późniejszymi zmianami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu został określony w sporządzonej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognozie skutków finansowych. Przeprowadzone analizy wykazały, że:

- realizacja ustaleń projektu planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, tj.: koszty realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- realizacja ustaleń projektu planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu: podatku od nieruchomości, renty planistycznej, sprzedaży gruntów.

Projekt planu wraz z wszystkimi niezbędnymi dokumentami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do wymogów 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Nowej Dębie do uchwalenia. W związku z powyższym proszę o podjęcie uchwały zgodnie z treścią projektu.

Przewodniczący Rady

Damian Diektiarenko