

## **Uchwała Nr .....** **Rady Miejskiej w Nowej Dębie** **z dnia ..... r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Dębie nr LVIII/483/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Dębie nr XLVII/355/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r. wraz z późn. zm., Rada Miejska w Nowej Dębie uchwała co następuje:

### **Rozdział 1.** **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Niżańskiej o łącznej powierzchni ok. 9,2 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **elementach technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi oraz kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi ;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia.

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

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

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, o powierzchni ok. 1 ha;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MN-MW, o powierzchni ok. 7,1 ha;
- 3) teren drogi głównej – KDG, o powierzchni ok. 0,2 ha;
- 4) teren drogi dojazdowej – KDD, o powierzchni ok. 0,7 ha;
- 5) teren zieleni urządzonej – ZP, o powierzchni ok. 0,2 ha.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

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

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.  
2. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone dla terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

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

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej, poprzez przyłącza wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm lub budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  80 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  110 mm lub zbiorników retencyjnych lub z indywidualnych ujęć wody;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm, na własny teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o podziemne linie średniego lub niskiego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 9;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  25 mm lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §9;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi gromadzenie, segregacja i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących w gminie;

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

- 1) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

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

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

- 1) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wliczając w to garaż;
- 2) 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wliczając w to garaż;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde 70,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub lokalu usługowego lub lokalu użytkowego.

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

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

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 12 m dla budynków mieszkalnych,
  - b) 6 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) lukarni i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.

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

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

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,8;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3.

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

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg: 1KDD i 2KDD.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-MW**, **2MN-MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, które może występować wyłącznie w parterze budynku i zajmować mniej niż 40% powierzchni całkowitej budynku:
  - a) teren usług handlu detalicznego,
  - b) teren usług rzemieślniczych,
  - c) teren usług gastronomii,
  - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 15 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze,
  - b) 12 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami w parterze,
  - c) 6 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 2) dach:
  - a) symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
  - b) płaski;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.

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

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

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

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi – 1KDD.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
  - a) 400,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej i grupowej,
  - b) 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 1000,0 m<sup>2</sup> dla pozostałej zabudowy;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
  - a) 8,0 m dla zabudowy szeregowej i grupowej,
  - b) 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 20,0 m dla pozostałej zabudowy;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Nowej Dębie*