



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 28 lipca 2015 r.

Poz. 2272

UCHWAŁA NR VI/54/2015 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Leśnej w Nowej Dębnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013.poz.594 z późn. zm.¹⁾ oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2015r. poz.199), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/355/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębnie z dnia 15 kwietnia 2002 roku zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej Nr II/5/2014 z dnia 30 grudnia 2014r.

Rada Miejska w Nowej Dębnie uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębnie uchwalonego uchwałą Nr LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, która została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzskiego Nr 19 z dnia 20 sierpnia 1998 roku pod poz. 147, ze zmianą Nr 1, uchwaloną uchwałą Nr XIV/83/03 Rady Miejskiej w Nowej Dębnie z dnia 13 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 146 z dnia 27 października 2003 r., pod poz. 1902 i zmianą Nr 2, uchwaloną uchwałą Nr XIV/84/03 Rady Miejskiej w Nowej Dębnie z dnia 13 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 146 z dnia 27 października 2003 r., pod poz. 1903.

2. Zmiana planu dotyczy części obszaru objętego planem miejscowym o powierzchni około 0,9 ha, oznaczonych symbolami UT-2 i U-1 zgodnie z oznaczeniami zawartymi w treści uchwały Nr LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębnie z dnia 17 czerwca 1998 r. oraz na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – Rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – Kopia rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębnie w skali 1:1000 z zaznaczonym obszarem objętym zmianą Nr 3;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębnie.
- 4) załącznik Nr 4 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego w obrębie wydzielonej działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),
- 4) **zabudowie usługowo - handlowo - gastronomicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z magazynowaniem, handlem hurtowym oraz trwałym składowaniem surowców i materiałów masowych, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 5) **zabudowie usług technicznych** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa i handlowa służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

- 1) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych granicą opracowania i liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu:

- 1) U – tereny działalności usługowo - handlowo - gastronomicznej;
- 2) UT – tereny usług technicznych.

3. Oznaczenie literowe, przedstawione na rysunku planu, określa przeznaczenie podstawowe terenu.

4. Oznaczenie cyfrowe przedstawione na rysunku planu wyróżnia tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 2. **ZMIANY W OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISACH**

§ 4. W uchwale Nr LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie ze zmianą Nr 1, uchwaloną uchwałą Nr XIV/83/03 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 13 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 146 z dnia 27 października 2003 r., pod poz. 1902 i zmianą Nr 2, uchwaloną uchwałą Nr XIV/84/03 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 13 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 146 z dnia 27 października 2003 r., pod poz. 1903 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 6 uchyla się ust. 10;
- 2) w § 6 uchyla się ust. 11;
- 3) po § 6 wprowadza się § 6a, o brzmieniu:

„§ 6a. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - handlowo - gastronomicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem „U-3” o powierzchni ok. 0,7 ha.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, handlowa i gastronomiczna;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze obsługujące podstawową funkcję,
 - b) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji piętra budynku,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) zieleń ozdobna,
 - f) utwardzone miejsca do parkowania oraz dojazdy i dojścia niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
 - g) wydzielone i zadaszone miejsca gromadzenia odpadów.
- 3) Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
 2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny 10%, maksymalny 80%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny: 1,0;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i handlu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w tym miejsca postojowe dla posiadaczy kart parkingowych;
 - 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą zmiany planu:
 - a) droga krajowa K1G – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) droga lokalna K01L – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) droga lokalna K04L – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
 3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.
 4. Forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) wysokość budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 16,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 2) najdłuższy bok budynku nie może przekroczyć 45,0 m;
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną wzdłuż lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;
 - 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarcie dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe;
 - 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem, blachą trapezową, gontem drewnianym lub bitumicznym;

- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji;
- 7) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

5. Forma architektoniczna budynków gospodarczych obsługujących podstawową funkcję powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków – 1 kondygnacja, maksymalnie 7,0 m do kalenicy dachu;
- 2) najdłuższy bok budynku nie może przekroczyć 20,0 m;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 15° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki;
- 4) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem, blachą trapezową, gontem drewnianym lub bitumicznym zharmonizowane z budynkiem podstawowej funkcji w obrębie jednej działki;
- 5) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, zharmonizowane z budynkiem usługowym w obrębie jednej działki.

6. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ogrodzenia działek znajdujące się od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 1,6 m dla przęsła, 1,8 m dla słupka i być ażurowe – światło min. 60%;
- 2) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków;
- 4) dopuszcza się sytuowanie reklam w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi krajowej a nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi K1G w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
 - b) tablic o obrysie zewnętrznym nie większym niż 15,0 m,
- 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej elewacji nie zajmie więcej niż 10% powierzchni elewacji;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

7. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

8. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami K1G, K01L i K04L zlokalizowanych poza granicą zmiany planu.

9. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 15.

10. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 0,12 ha;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi publicznej 18 m;
- 3) ustalenia zawarte w ust. 10 pkt 1 i 2 nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do dróg publicznych – 90° (z tolerancją do 15°);
- 5) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.”;

4) po § 6a wprowadza się § 6b, o brzmieniu:

„§ 6b. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług technicznych oznaczone na rysunku planu symbolami „UT-6” i „UT-7” o powierzchni ok. 0,2 ha.

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

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

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny 10%, maksymalny 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny: 1,5;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług i handlu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w tym miejsca postojowe dla posiadaczy kart parkingowych;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą zmiany planu:
 - a) droga krajowa K1G – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) droga lokalna K01L – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

3. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.

4. Forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,0 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 2) najdłuższy bok budynku nie może przekroczyć 40,0 m;
- 3) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45° , dla dachów dwuspadowych główna kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu działki, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek;

- 4) poddasze może być doświetlone przy użyciu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się otwarcia pulpitowe i okna połaciowe;
- 5) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne, imitujące dachówkę fakturą i kolorem, blachą trapezową, gontem bitumicznym lub papą zgrzewalną;
- 6) elewacje zewnętrzne budynku – tynki w jasnych kolorach z możliwością zastosowania ciemnych detali, okładziny ceramiczne, kamienne, drewno, cegła klinkierowa, dopuszcza się przeszklenia elewacji;
- 7) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

5. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w ustaleniach zmiany planu pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od drogi;
- 2) ogrodzenia działek znajdujące się od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 1,6 m dla przęsła, 1,8 m dla słupka i być ażurowe – światło min. 60%;
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków;
- 5) dopuszcza się sytuowanie reklam w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi krajowej a nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi K1G w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
 - b) tablic o obrysie zewnętrznym nie większym niż 15,0 m,
- 6) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej elewacji nie zajmie więcej niż 10% powierzchni elewacji;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

6. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej.

7. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami K1G i K01L zlokalizowanych poza granicą zmiany planu.

8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 15.

9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 0,12 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi publicznej 18 m;
- 3) ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 1 i 2 nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszkie, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz przy dokonywaniu podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do dróg publicznych – 90° (z tolerancją do 15°);
- 5) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.”;

5) we wszystkich paragrafach po § 6b zmienia się oznaczenie cyfrowe:

- a) symbol „§ 5” zastępuje się symbolem „§ 7”,
- b) symbol „§ 6” zastępuje się symbolem „§ 8”,
- c) symbol „§ 7” zastępuje się symbolem „§ 9”,
- d) symbol „§ 8” zastępuje się symbolem „§ 10”,
- e) symbol „§ 9” zastępuje się symbolem „§ 11”.

**Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

§ 6. Nadzór nad wykonaniem uchwały sprawuje Komisja Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji






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

Przewodniczący Rady

Wojciech Serafin

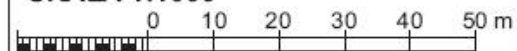
ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY LEŚNEJ W NOWEJ DĘBIE RYSUNEK ZMIANY PLANU

OZNACZENIA:

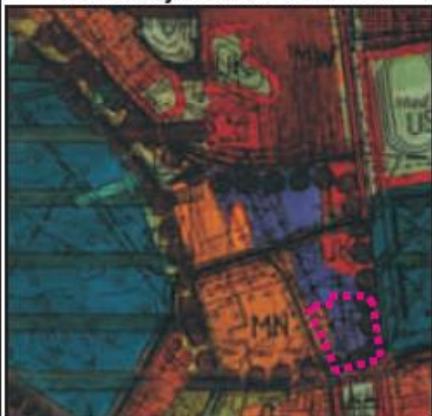
-  granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **U** - tereny działalności usługowo - handlowo - gastronomicznej
-  **UT** - tereny usług technicznych


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/54/2015
Rady Miejskiej w Nowej Dębce
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

SKALA 1:1000



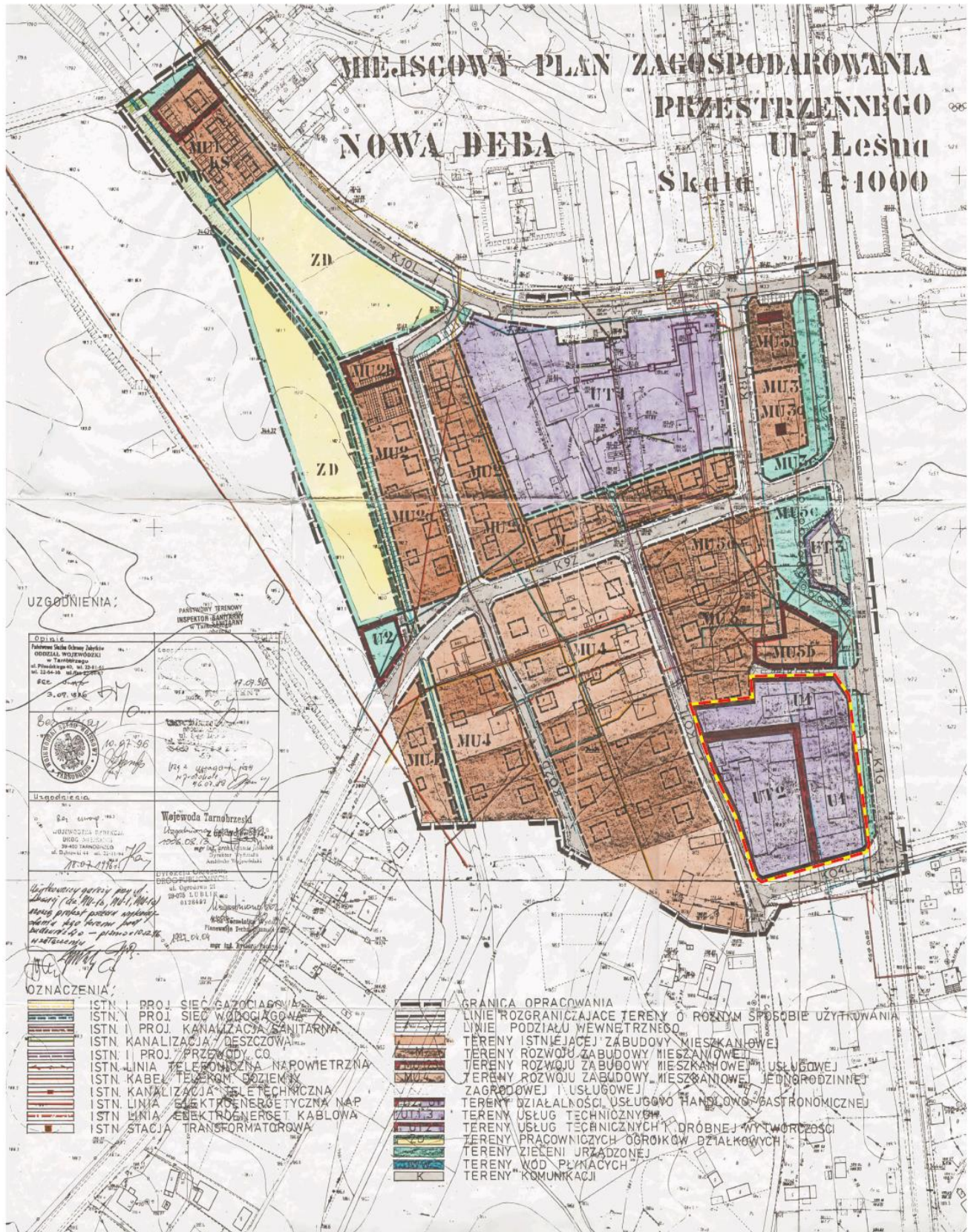
Wyrys ze studium uikzp
miasta Nowa Dęba
- Orientacja w skali 1: 10 000



 granica opracowania planu miejscowego

Kopia rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Leśnej w Nowej Dębie w skali 1:1000 z zaznaczonym obszarem objętym zmianą Nr 3

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/54/2015
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 30 kwietnia 2015 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/54/2015

Rady Miejskiej w Nowej Dębie

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie

Nie uwzględnia się uwag złożonych przez skarżących:

1. Firmę Handlową „B.J.M” Jerzy Mikołajczyk Spółka Jawna;
2. Jerzego Mikołajczyka, zam. ul. Mickiewicza 15, 39-460 Nowa Dęba;
3. Barbarę Mikołajczyk, zam. ul. Mickiewicza 15, 39-460 Nowa Dęba

reprezentowanych przez pełnomocnika Annę Pietras z Kancelarii Adwokackiej w Kolbuszowej ul. 11 Listopada 15a lok. 2 odnoszących się do trzech ustaleń zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie tj.:

1. zapisu w zakresie zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych (określony w § 4 ust. 3) i 4) projektu) – proponując określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych;

2. zapisu w zakresie zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 18 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych (określony w § 4 ust.3) i 4) projektu i załącznika graficznego projektu zmiany planu)– proponując jej określenie na 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych;

3. zapisu ustalającego możliwość prowadzenia zabudowań bezpośrednio przy granicy działki /w granicy działki (określony w § 4 ust.4) projektu)– proponując dostosowanie zapisów do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2014 r. Rada Miejska w Nowej Dębie podjęła Uchwałę Nr XXXIX/365/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie. Miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego ul. Leśnej w Nowej Dębie uchwalony został Uchwałą LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 17.06.1998r. oraz zmieniony- zmiana nr 1 Uchwałą Nr XIV/83/03 z 13 sierpnia 2003 r., zmiana nr 2 Uchwałą Nr XIV/84/03 z 13 sierpnia 2003 r.

Projekt zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie wraz z niezbędnymi materiałami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty opracowaniem zmiany Nr 3 zajmuje powierzchnię ok. 0,9 ha, ma nieregularny kształt i położony jest w południowo-wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie obejmując teren oznaczony dwoma symbolami „U1” i UT2”. Obszar z trzech stron otaczają istniejące i projektowane w planie miejscowym drogi publiczne.

Od strony wschodniej istniejąca droga krajowa Nr 9 w planie posiadająca symbol „K1G”, od strony południowej projektowana droga lokalna ul. Cegielniana w planie posiadająca symbol „K04L” i od strony zachodniej istniejąca droga lokalna ul. Cegielniana w planie posiadająca symbol „K01L”. Od strony północnej obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej posiadającej symbol „MU-6”. W stanie istniejącym teren objęty zmianą Nr 3 jest zabudowany trzema dużymi budynkami usługowymi i usługowo-produkcyjnymi oraz kilkoma mniejszymi budynkami usługowymi i pomocniczymi. Właścicielami całości terenów objętych zmianą nr 3 jest trzech właścicieli. Pierwotny sposób zagospodarowania terenu został określony przez Radę Miejską w Nowej Dębie poprzez uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie (Uchwała Nr LI/389/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. z późn. zm.).

Projekt zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2014 r. do 20 stycznia 2015 r. (możliwość składania uwag do 05 lutego 2015 r.).

Po upływie wyłożenia, w terminie wyznaczonym do składania ewentualnych uwag, wpłynęła jedna uwaga w dniu 04 lutego 2015r. od Firmy Handlowej „B.J.M” Jerzy Mikołajczyk Spółka Jawna, Jerzego Mikołajczyka zam. ul. Mickiewicza 15, 39-460 Nowa Dęba, Barbary Mikołajczyk, zam. ul. Mickiewicza 15, 39-460 Nowa Dęba reprezentowanych przez Annę Pietras z Kancelarii Adwokackiej ul. 11 Listopada 15a lok. 2 Kolbuszowa dotycząca projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Leśnej w Nowej Dębie. Pełnomocnik w stosownym piśmie sformułowała kilka zastrzeżeń odnoszących się do projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie dla ustaleń obejmujących działki posiadające nr ewidencyjne 326/4, 328/2, 329/1, 330 i 331, a dotyczących:

1. zapisu w zakresie zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych – proponując jej określenie na wysokości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych;

2. zapisu w zakresie zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 18 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych – proponując jej określenie na wysokości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych;

3. zapisu ustalającego możliwość prowadzenia zabudowań bezpośrednio przy granicy działki / w granicy działki – proponując dostosowanie zapisów do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

Uzasadnienie prawne

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U z 2015r. poz 199) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.1 ust.2 w/w ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego

Rozstrzygnięcie Burmistrza o nieuwzględnieniu uwag dotyczących projektu planu nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny i prawny stwierdza się, iż nie uwzględnienie uwag wniesionych przez skarżących w zakresie :

- 1) zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych – proponując jej określenie na wysokości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych wynika z :

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie uchwalonym w 1998 r. określono szczegółowo parametry dróg, w tym najmniejsze odległości obiektów w par. 6 ust. 14 (tabela). Dla drogi oznaczonej symbolem „K1G” wynoszą one dla obiektów budowlanych 10 m, mieszkaniowe i użyteczności publicznej – jednokondygnacyjne 50 m, mieszkaniowe i użyteczności publicznej – wielokondygnacyjne 70 m.

Art.43. ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych określa tylko i wyłącznie minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni dla drogi krajowej w terenie zabudowy w odległości 10 m nie nakazując, aby taka odległość była jedyną dopuszczalną. Określając w zmianie Nr 3 odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi krajowej przeprowadzono analizę, z której wynika, że lokalizacja budynków w terenie objętym zmianą Nr 3 i na sąsiednich terenach kształtuje się następująco:

- budynek „Chińskie Centrum Handlowe R.J.” – 23 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- budynek „Delikatesy Centrum” – 24 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- budynek „Ferrum” – 31 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- budynek „Karczma Jorgula” – 28 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

W związku z powyższym w przygotowanym projekcie zmiany Nr 3 dla terenów „U-3” i „UT-6” określono jedną wspólną dla wszystkich obiektów linię zabudowy wynoszącą 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi „K1G”. Ponadto dopuszczono sytuowanie reklam w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi krajowej a nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi „K1G”. Wszystkie zaproponowane rozwiązania dotyczące drogi krajowej zostały pozytywnie uzgodnione z Generalną

Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad - pismo z dnia 12 grudnia 2014 r. znak: GDDKiA O/RZ.Z-3-sls-439-1.1/14.

- 2) zmian nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, ustalający tę linię na wysokości 18 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych – proponując jej określenie na wysokości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych, wynika z tego, że: w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie uchwalonym w 1998 r. zaprojektowano nową drogę lokalną o symbolu K04L ul. Cegielniana – boczna, która nie biegnie po śladzie obecnej drogi lokalnej, ale dla poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego jest przesunięta tak by jej wlot trafiał w drogę znajdującą się po drugiej stronie drogi krajowej (K1G) – w ul. Podleśną. Parametry projektowanej drogi zostały zapisane w par. 6 ust. 14 (tabela) następująco: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m, chodniki obustronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni – szer. min. 2,0 m. Wyznaczona w projekcie zmiany Nr 3 odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni odnosi się w związku z powyższym do odległości od projektowanej drogi lokalnej „K04L” a nie od krawędzi jezdni istniejącej drogi lokalnej. Inicjatywa Burmistrza Nowej Dęby w sprawie przystąpienia do prac nad trzecią zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana była z wnioskiem inwestora p.Jerzego Mikołajczyka , który zamierzał na swojej działce wybudować budynek hotelowy powiązany z istniejącą restauracją. Podstawowym przedmiotem zmiany planu miało być dopuszczenie lokalizacji obiektu usługowego o wysokości do 16 m. Pan Mikołajczyk w toku wielu wcześniejszych spotkań i konsultacji z władzami gminy nigdy nie podnosił sprawy lokalizacji i parametrów projektowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dróg lokalnych. W związku z czym, określona w Uchwale Nr XXXIX/365/2014 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 stycznia 2014 r. granica zmiany planu dotyczyła tylko terenów oznaczonych symbolami „U1” i „UT2”.
- 3) zapisu ustalającego możliwość prowadzenia zabudowań bezpośrednio przy granicy działki / w granicy działki – proponując dostosowanie zapisów do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) wynika z tego, że: zapisy dopuszczające możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zawarte są w par. 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 56 poz. 461) – *„Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”* W stanie istniejącym wszyscy trzej właściciele działek na terenie objętym zmianą Nr 3 posiadają budynki zlokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. W związku z powyższym w zmianie Nr 3 dopuszczono lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną mając na uwadze przede wszystkim możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących obiektów. Sprawy związane bezpośrednio z bezpieczeństwem pożarowym rozstrzygane są na późniejszym etapie podczas starania się inwestora o decyzję o pozwoleniu na budowę. Wtedy organ wydający decyzję szczegółowo analizuje projekt techniczny i użyte materiały.

Autor projektu zmiany planu miejscowego w dniu 30 lipca 2014 r. przeprowadził wizję lokalną terenu i znajdujących się na nim obiektów. Z wykonanej dokumentacji fotograficznej wynika, że część ścian budynku „Karczma Jorgula”, w tym cała tylna ściana wykonana jest z materiałów niepalnych – pustak ceramiczny.

Przewodniczący Rady

Wojciech Serafin

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VI/54/2015
Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji odbywać się będzie ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań o których mowa w pkt 1 będą środki Unii Europejskiej, kredyty bankowe.
3. Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego będą odpowiednio zagwarantowane w budżecie gminy z wykorzystaniem środków pozabudżetowych. Koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo w latach 2015-2020

Przewodniczący Rady

Wojciech Serafin

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013r. poz.645, poz.1318 z 2014r., poz.379, poz.1072