

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W DĘBICY
z dnia**

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 1/2013 obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ulic Nosala - Strażacka w Dębicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. Poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 Poz. 199 z późniejszymi zmianami), oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Dębica – 2010”, Rada Miejska w Dębicy uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 1/2013 obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ulic Nosala - Strażacka w Dębicy.

§ 2

1. Granice obszaru objętego planem miejscowym przylegają od strony północno-zachodniej do terenu potoku Gawrzyłowskiego, od strony północno-wschodniej do terenu ulicy Strażackiej oraz od strony południowo-wschodniej do terenu ulicy Nosala.
2. W granicach planu wyznacza się tereny oznaczone symbolami składającymi się z:
 - 1) kolejnych numerów oznaczających zróżnicowane zasady oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - 2) litery **U** oznaczającej przeznaczenie terenów jako terenów zabudowy usługowej.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu na mapie w skali 1: 500, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Oznaczenia na rysunku planu obowiązują zgodnie z jego legendą.

§ 3

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:500 o nazwie „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 1/2013 obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ulic Nosala - Strażacka w Dębicy”, rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) dachach krzywoliniowych – należy przez to rozumieć dachy o geometrii, w której występują łuki;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązkowe przybliżenie usytuowania budynków do terenów dróg, z zastrzeżeniem, że mogą one być przekraczane maksymalnie o 2m przez takie elementy budynków jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, schody, podesty, kolumny, słupy – na długości nie większej niż 30% długości elewacji frontowej budynku - oraz gzymsy i okapy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalnie dopuszczalne przybliżenie usytuowania budynków do terenów dróg i potoku, z zastrzeżeniem, że mogą one być przekraczane maksymalnie o 2m przez takie elementy budynków jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, schody, podesty, kolumny, słupy – na długości nie większej niż 30% długości elewacji frontowej budynku – oraz gzymsy i okapy, chyba, że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;
- 6) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas terenu o określonej szerokości minimalnej, zagospodarowany przez kompozycję drzew, krzewów oraz zieleni niskiej z zakazem realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczonych elementów zagospodarowania określonych w §8 pkt 2 lit.c
- 7) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć część terenu zagospodarowaną przez kompozycję drzew, krzewów i zieleni niskiej stanowiącej nieodłączny element zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 4

W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość podziałów na działki budowlane, jeżeli:
 - a) parametry wszystkich powstałych po podziale działek umożliwiają zgodne z planem usytuowanie na tych działkach obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu działek,
 - b) powierzchnia wydzielonych działek będzie nie mniejsza niż 900m², z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane inne niż określone w pkt. 1 jeżeli jest on przeprowadzany w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej dla przedsiębiorstw:

- a) mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) z zakresu obsługi i remontów środków transportu, sprzętu budowlanego, rolniczego oraz myjni i stacji kontroli pojazdów, chyba, że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;
- 2) realizację nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego jako uszczelnionych - nieprzepuszczalnych dla wód opadowych;
- 3) zastosowanie w dopuszczonych lokalach mieszkalnych lub w odpowiednich częściach budynków z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi, rozwiązań technicznych zapewniających w tych lokalach właściwe warunki akustyczne;
- 4) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza liniami rozgraniczającymi terenu i granicami obszaru objętego planem;
- 5) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie rozwiązań technicznych i przestrzennych zabezpieczających przed skutkami ewentualnego zalania terenów objętych planem wodami potoku Gawrzyłowskiego, uwzględniających ochronę środowiska przed zanieczyszczeniami i gruntu przed naruszeniem stabilności oraz nieprzyczyniających się do powstania szkód w obiektach budowlanych i na terenach sąsiednich.

§ 6

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz budowę nowych sieci o parametrach:
 - a) elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
 - b) gazowe średnioprężne i niskoprężne,
 - c) kanalizacji sanitarnej o średnicach nie większych niż Ø300,
 - d) kanalizacji deszczowej o średnicach nie większych niż Ø300,
 - e) wodociągowej o średnicach nie większych niż Ø160,
 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłącznie w taki sposób aby nie uniemożliwiały one prawidłowego zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem tych terenów i innymi warunkami określonymi w planie oraz w dostosowaniu do innych istniejących elementów zagospodarowania tych terenów;
- 2) realizację stacji transformatorowych jako wewnętrznych;
- 3) zakaz prowadzenia sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako liniowych napowietrznych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) zasilanie w gaz z sieci gazowej;
- 7) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowe na teren własny z zastrzeżeniem pkt.9;
- 9) dla uszczelnionych nawierzchni jezdni dróg, ciągów pieszo-jezdnym, placów manewrowych i parkingów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 10) czasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta, w oparciu o pojemniki na śmieci i wywóz na wysypisko.

§ 7

W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:
 - a) w oparciu o odpowiednie zjazdy z publicznych dróg przebiegających poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym, niewydzielonych w planie mających stanowić dostęp dla poszczególnych terenów i działek,
 - c) poprzez ciąg pieszo-jezdny lub pieszy lokalizowany w pasie dostępu komunikacyjnego, oznaczonym na rysunku planu, stanowiący zapewnienie przejazdu i przejścia z dróg publicznych biegnących po północnej stronie potoku Gawrzyłowskiego;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych dostępnych indywidualnie bezpośrednio z dróg publicznych;
- 3) obowiązek zabezpieczenia w liniach rozgraniczających terenu miejsc postojowych dla:
 - a) zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 60m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi każdego lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych i innych dla całego obiektu budowlanego z zastrzeżeniem litt. b i e,
 - b) hotelu i innych budynków zakwaterowania turystycznego nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy odrębny lokal/miejsce do wynajęcia i nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla obsługi obiektu, oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych i innych dla całego obiektu budowlanego,
 - c) zabudowy handlowej nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 35m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi każdego lokalu handlowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych i innych dla całego obiektu budowlanego,
 - d) funkcji mieszkaniowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - e) myjni samochodowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde stanowisko do mycia samochodów;

- 4) obowiązek zabezpieczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych o ruchu drogowym, dla zabudowy, o której mowa w pkt. 3 litt. a, b, c - jeżeli liczba stanowisk postojowych dla obiektu wynosi więcej niż 5 - w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby stanowisk tego obiektu lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się:
- a) zakaz lokalizacji instalacji wymagających budowy kominów wolnostojących lub kominów wbudowanych wypuszczonych ponad kalenicę dachu lub attykę budynku na wysokość większą niż 3m,
 - b) zakaz instalowania na budynkach urządzeń, niestujących telekomunikacji wypuszczonych ponad kalenicę dachu lub attykę budynku na wysokość większą niż 3m,
 - c) ograniczenie wysokości budynków od 5m do 12m, licząc od średniego poziomu terenu, przed głównym wejściem do budynku, do najwyżej położonego punktu elewacji lub przekrycia tego budynku, chyba, że w przepisach szczegółowych dopuszczono inaczej,
 - d) zastosowanie dachów:
 - spadzistych - o spadku połaci dachowych 30 - 40°, jako dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
 - płaskich - o spadku połaci dachowych poniżej 15°, jako ukrytych za attyką obiektu,
 - krzywoliniowych,
 - e) realizację miejsc postojowych jako parkingów lub/i jako garaży,
 - f) realizację garaży oraz funkcji gospodarczych jako wbudowanych w budynki usługowe i usługowo-mieszkalne,
 - g) zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m²,
 - h) zasady realizacji nośników reklamowych:
 - wysokość całkowita nośników reklamowych nie może być większa niż 10m licząc od średniego poziomu terenu przy nośniku do jego najwyżej położonego punktu obiektu,
 - zakaz realizacji nośników reklamowych emitujących światło o zmiennej barwie i natężeniu,
 - i) realizację ogrodzeń:
 - od strony dróg publicznych - o wysokości nie większej niż 0,6m,
 - od strony potoku Gawrzyłowskiego – o wysokości nie większej niż 1m oraz wyłącznie jako ażurowych z zastosowaniem żywopłotów i bez podmurówek;
 - j) dla oznaczonego na rysunku planu pasa zieleni izolacyjnej:
 - szerokość terenu pasa nie mniejsza niż 5m licząc od granicy obszaru planu miejscowego,
 - zagospodarowanie terenu pasa w formie zieleni z udziałem drzew, krzewów i zieleni niskiej, o składzie gatunkowym odpowiednim do siedliska oraz opartym na rodzimych gatunkach roślin lub jako zieleni upraw ogrodowych, z uwzględnieniem obiektów budowlanych dopuszczonych w pkt. 2 lit.c,
 - konieczność zapewnienia pasa terenu wzdłuż potoku, o szerokości 1,5m liczonej od wysokiej krawędzi linii brzegu potoku, nieobsadzonego drzewami, krzewami, roślinami ogrodowymi, w celu umożliwienia obsługi technicznej potoku Gawrzyłowskiego i dostępu do tego potoku,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczonych w pkt. 2 lit.c,
 - k) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni towarzyszącej składającej się z rodzimych gatunków roślin.
- 2) Dopuszcza się:
- a) wydzielanie i realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojazdów oraz placów manewrowych w celu uzyskania dostępu do działek lub obsługi zabudowy o parametrach dostosowanych do rodzaju funkcji obsługiwanej zabudowy;
 - b) realizację zbiorników retencjonujących wody opadowe,
 - c) dla oznaczonego na rysunku planu pasa zieleni izolacyjnej realizację:
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej realizowanych jako podziemnych,
 - ogrodzeń poza pasem dostępu komunikacyjnego oznaczonym na rysunku planu na odcinku terenu **1.U** i pasem terenu, o którym mowa w pkt. 1 lit. j tir. trzecie,
 - obiektów małej architektury wyłącznie o wysokości nie większej niż 1m, lokalizowanych poza pasem dostępu komunikacyjnego oznaczonym na rysunku planu na odcinku terenu **1.U** i pasem terenu, o którym mowa w pkt. 1 lit. j tir. trzecie, oraz z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 2% części działki położonej w wydzielonym pasie zieleni izolacyjnej,
 - obiektów służących utrzymaniu i regulacji potoku Gawrzyłowskiego,
 - nawierzchni komunikacyjnych stanowiących fragmenty ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych o kierunku prostopadłym do osi potoku Gawrzyłowskiego i o szerokości nie większej niż 2m dla ciągów pieszych i 5m dla ciągów pieszo-jezdnych, realizowanych w celu połączenia komunikacyjnego terenów objętych planem z terenami po drugiej stronie tego potoku,
 - nawierzchni komunikacyjnej, w oznaczonym na rysunku planu pasie dostępu komunikacyjnego, w formie ciągu pieszego o szerokości nie większej niż 2m lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie większej niż 5m,
 - d) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej w budynki usługowe o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% łącznie ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy dla każdej działki budowlanej,

- e) sytuowanie, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, budynków zwróconych w stronę tej granicy ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 9

Do czasu realizacji planu ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów budowlanych, polegające na możliwości prowadzenia remontów tych obiektów;
 - 2) możliwość zagospodarowania terenów działek zielenią urządzoną;
- z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust.1 pkt 1 lit. j niniejszej uchwały.

§ 10

Ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty związanej ze zmianą wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, na 30%.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 11

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1.U** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.
2. Ustala się:
 - 1) udział powierzchni:
 - a) biologicznie czynnej, poza wydzielonym pasem zieleni izolacyjnej, nie mniejszy niż 15%;
 - b) zabudowy nie większy niż 30% i nie mniejszy niż 10%, z dopuszczeniem zwiększenia tego współczynnika wyłącznie dla powierzchni kondygnacji wyższych niż parter jako nie większego niż 40%, w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy, obowiązującą i nieprzekraczalną, od strony drogi i terenu potoku zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 10,5m od ulicy Strażackiej,
 - b) 10m od potoku Gawrzyłowskiego,mierzonych od granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnącej wzdłuż terenów drogi i potoku, położonych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) możliwość przekroczenia linii zabudowy od strony potoku Gawrzyłowskiego o nie więcej niż:
 - a) 5m w poziomie parteru wyłącznie dla słupów i kolumn stanowiących podparcia konstrukcyjne, z uwzględnieniem ograniczeń związanych z przebiegiem pasa dostępności komunikacyjnej oznaczonego na rysunku planu,
 - b) 6m dla kondygnacji wyższych niż parter, przy zachowaniu pionowej skrajni o wysokości 4,5m dla pasa dostępności komunikacyjnej oznaczonego na rysunku planu;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2 i nie mniejszy niż 0,2;
 - 5) szerokość elewacji budynków od strony drogi publicznej przylegającej do terenu - nie mniejszą niż 10m;
 - 6) kierunek głównych kalenic dachów spadzistych równoległy, lub zbliżony do równoległego, do kierunku przebiegu drogi publicznej przylegającej do terenu;
 - 7) konieczność zachowania pasa terenu służącego do przejazdu i przejścia z dróg publicznych biegnących po północnej stronie potoku Gawrzyłowskiego do terenu **3.U**, o szerokości 5,5m, licząc od granicy obszaru planu miejscowego, zgodnie z oznaczonym na rysunku planu pasem dostępu komunikacyjnego.

§ 11

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **2.U** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.
2. Ustala się:
 - 1) udział powierzchni:
 - 1) biologicznie czynnej, nie mniejszy niż 15%;
 - 2) zabudowy nie większy niż 30% i nie mniejszy niż 10%, z dopuszczeniem zwiększenia tego współczynnika wyłącznie dla powierzchni kondygnacji wyższych niż parter jako nie większego niż 40%, w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne, od strony dróg zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 10,5m od ulicy Strażackiej,
 - b) 7m od ulicy Nosala,mierzonych od granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnącej wzdłuż terenów dróg, położonych poza obszarem planu;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2 i nie mniejszy niż 0,2;
 - 4) dla budynków lokalizowanych poza oznaczonym na rysunku planu terenem dominanty, szerokość ich elewacji od strony drogi publicznej przylegającej do granicy obszaru objętego planem miejscowym od strony południowo-wschodniej, nie mniejszą niż 10m;
 - 5) kierunek głównej kalenicy dachów spadzistych budynków, lokalizowanych poza oznaczonym na rysunku planu terenem dominanty, równoległy lub zbliżony do równoległego do kierunku drogi publicznej przebiegającej najbliżej danego budynku lub każdej jego części przez którą biegnie główna kalenica dachu.
3. Dopuszcza się:
 - 1) na części terenu, przylegającej do skrzyżowania ulic Strażacka i Nosala, oznaczonej na rysunku planu jako teren dominanty, realizację dominanty architektonicznej w formie budynku lub jego części o wysokości nie

przekraczającej 15m liczonej od poziomu terenu, przed głównym wejściem do tego budynku, do najwyższej położonej krawędzi elewacji lub dachu tego budynku;

- 2) realizację myjni samochodowej o liczbie stanowisk do mycia samochodów nie większej niż 4.

§ 12

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **3.U** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.
2. Ustala się:
 - 1) udział powierzchni:
 - a) biologicznie czynnej, poza wydzielonym pasem zieleni izolacyjnej, nie mniejszy niż 40%,
 - b) zabudowy nie większy niż 15% i nie mniejszy niż 5%, z dopuszczeniem zwiększenia tego współczynnika wyłącznie dla powierzchni kondygnacji wyższych niż parter jako nie większego niż 20%, w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu potoku zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu - w odległości 10m mierzonej od granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnącej wzdłuż terenu potoku, położonego poza obszarem planu;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5 i nie mniejszy niż 0,05;
 - 4) szerokość elewacji budynków od strony drogi publicznej przylegającej do obszaru planu od strony południowo-wschodniej - nie mniejszą niż 10m;
 - 5) kierunek głównych kalenic dachów spadzistych równoległy do kierunku przebiegu:
 - a) drogi publicznej przylegającej do obszaru planu od strony południowo-wschodniej lub,
 - b) potoku Gawrzyłowskiego na przylegającym do działki budowlanej odcinku.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 13

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Dębicy.

§ 14

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