

Projekt
UCHWAŁA NR/...../23
RADY GMINY NOWY ŻMIGRÓD

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 5/2023 w miejscowości Mytarka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Żmigród, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/264/01 Rady Gminy Nowy Żmigród z dnia 30 października 2001 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Nowy Żmigród
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2023 w miejscowości Mytarka zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 uchwały, obejmuje teren położony w miejscowości Mytarka o powierzchni około 7,02 ha.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - część graficzna planu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały;
 - 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.

§ 2.

W granicach planu wyznacza się:

- 1) **1U-P** – teren usług lub produkcji, o powierzchni około 5,65ha;
- 2) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 0,72ha;
- 3) **1ZP** – teren zieleni urządzonej, o powierzchni około 0,18ha,
- 4) **1KR-3KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni około 0,41ha;
- 5) **1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych o powierzchni około 0,06ha.

§3.

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 3) uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się:
- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony środowiska;
 - 2) przebudowę, budowę nowych oraz zmianę trasy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
 - 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Teren usług lub produkcji oznaczony w części graficznej planu symbolem 1U-P:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren przemysłu portowego.
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń fotowoltaicznych z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem [zi], do zagospodarowania pod zieleń, przy czym nakazuje się zagospodarować jako zieleń izolacyjną dla terenu 1MN;
 - 3) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW należy lokalizować z uwzględnieniem granicy strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,0001 nie większa niż 1;
 - 7) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - nie wyższa niż 12m,
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) wysokość budowli nie wyższa niż 15m,
 - c) podziemne magazyny energii nie więcej niż jedna kondygnacja,
 - d) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych do 8m,
 - e) dach nad bryłą główną budynku płaski, dopuszcza się jedno lub dwuspadowy,
 - f) główne połącze dachowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
 - 8) kierunek dolnej krawędzi połączenia dachowej lub głównej kalenicy nad bryłą główną budynku należy lokalizować równolegle lub prostopadle do drogi z której odbywa się wjazd na działkę, dopuszcza się tolerancję o 2°;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 0,10ha;
 - 10) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie mniejsza niż 5;
 - 11) dopuszcza się przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów lub ich skanalizowanie.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) powiązanie komunikacyjne:
 - a) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 2KR, skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 3KR i 2KR, skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla:
 - a) zabudowy produkcyjnej – min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 4,
 - b) zabudowy usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu z wyłączeniem powierzchni magazynowej, jednak nie mniej niż 2.

§ 5.

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) od strony drogi 3KR budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości co najmniej 15 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) dla istniejącej zabudowy usytuowanej niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont

- bez prawa rozbudowy obiektu w części usytuowanej niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 10% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,02 nie większa niż 0,2;
 - 5) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego:
 - nie wyższa niż 12m,
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) wysokość budynku gospodarczego, gospodarczo garażowego oraz garażowego:
 - nie wyższa niż 8m,
 - nie więcej niż jedna kondygnacja,
 - c) dach nad bryłą główną budynku – dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie większym niż 45°;
 - 6) kierunek dolnej krawędzi połaci dachowej lub głównej kalenicy nad bryłą główną budynku należy lokalizować równolegle lub prostopadłe do drogi 3KR, dopuszcza się tolerancję o 2°;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 0,09ha;
 - 8) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie mniejsza niż 5m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) powiązanie komunikacyjne:
 - a) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 2KR, skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem;
 - b) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 3KR i 2KR, skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 na jeden lokal mieszkalny.

§ 6.

1. Teren zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1ZP:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 90% powierzchni działki,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
 - 3) parametry altany:
 - a) wysokość nie wyższa niż 5m,
 - b) dach – wielospadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - 4) dopuszcza się przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów melioracyjnych lub ich skanalizowanie.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu - drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 3KR i 2KR skomunikowaną z drogą publiczną poza granicą obszaru objętego planem.

§ 7.

1. Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony w części graficznej planu symbolem 1WS:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni działki;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie cieków wodnych i rowów.

§ 8.

1. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KR-3KR:
 - 1) teren 2KR i 3KR przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - 2) teren 1KR przeznacza się pod fragment komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
 - 3) dopuszcza się przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów lub ich skanalizowanie.

§ 9.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem, przez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia realizowanych w granicach planu,
 - b) nowe sieci i przyłącza należy realizować jako kablowe podziemne, dopuszcza się sieci napowietrzne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni.
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem przez budowę i rozbudowę sieci wodociągowej w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę;
- 3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem, przez rozbudowę, budowę sieci gazowej w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną przez budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicą obszaru objętego planem przez budowę i rozbudowę sieci w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,

- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych, do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem, przez budowę i rozbudowę, w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego planem;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicą obszaru objętego planem przez rozbudowę, budowę nowych sieci w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 8) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
 - d) z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem do środowiska należy podczyścić do stanu spełniającego wymagania obowiązujących przepisów,
 - e) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
 - f) dopuszcza się podziemne zbiorniki przeciwpożarowe;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie Nowy Żmigród;
- 10) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową w sposób niezagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 11) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem biogazowni.

§ 10.

Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 11.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego w wysokości 30%.

**Rozdział III.
PRZEPISY ZMIENIAJĄCE**

§12.

Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXII/228/05 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Mytarka, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą zmianą.

**Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Żmigród.

§ 14.

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