UCHWAŁA NR LXV/483/2022
RADY MIEJSKIEJ W DĘBICY
z dnia 17 października 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2021 w rejonie ulic Rzeszowskiej i Rajskiej w Dębicy

Działając 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, 1005 i 1079) oraz art. 10 ust. 3b i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLVII/349/2021Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 15 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2021 w rejonie ulic Rzeszowskiej i Rajskiej w Dębicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dębica - 2010, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/320/98 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 16 czerwca 1998 r. z późn. zmianami,

Rada Miejska w Dębicy

postanawia, co następuje:

I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2021 w rejonie ulic Rzeszowskiej i Rajskiej w Dębicy, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części miasta Dębica, o powierzchni ok. 6,98 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone za pomocą symboli liczbowych i literowych:

1) **1.UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) **1.U, 2.U** – tereny usług;
3) **1.KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
4) **1.KDX** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 3. 1.Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) zieleń izolacyjna.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, tzn. zajmować więcej niż 50% tego terenu; do przeznaczenia podstawowego należą również zieleń urządzona niezbędna do zapewnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, tereny zajęte pod zieleń izolacyjną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, uzupełniającego lub wzbogacający, który nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczonymi w planie, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą maksymalne zbliżenie płaszczyzny zewnętrznej nadziemnej ściany budynku lub wiaty, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na odległość do 2 m takich elementów, jak: schody zewnętrzne, zadaszenia, pochylnie, podjazdy i rampy;
5) dojazdach – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych, istniejące i projektowane, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 15°;
7) usługach – należy przez to rozumieć usługi niepubliczne i publiczne, w tym usługi w zakresie gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, weterynarii, kultury i rozrywki, szkolnictwa i edukacji, opieki społecznej, rzemiosła, administracji, biur, obsługi komunikacji, stacji paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem usług wymienionych w sekcji Polskiej Klasyfikacji Działalności dotyczącej administracji publicznej i obrony narodowej oraz obowiązkowych zabezpieczeń społecznych;
8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć ciągły i zwarty pas zieleni ochronnej, wielowarstwowej, składającej się z zieleni wysokiej, zieleni średnio-wysokiej i zieleni niskiej.

II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizację nowych budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
2) rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników ustalonych planem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
2) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej określonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 3 m;
3) dopuszcza się przekrycie przebiegającego na obszarze planu rowu prowadzącego okresowo wody, z zapewnieniem zachowania jego ciągłości.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:
1) wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, a także pylonów i masztów – do 25 m, z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;
2) zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów antenowych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w terenach 1.KDD i 1.KDX ustala się:
1) nakaz realizacji małej architektury i oświetlania drogowego w oparciu o spójne formy, gabaryty i kolorystykę;
2) obowiązek zapewnienia rozwiązań technicznych w zagospodarowaniu terenu oraz komunikacji, umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
1) minimalną szerokość frontów działek – 20 m;
2) minimalną powierzchnię działek – 800 m^2;

3) przy podziale nieruchomości ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do drogi, z możliwością odstępstwa o nie więcej niż 20^{o};
4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) budowę ciągu pieszo-jezdnego 1.KDX;
2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę drogi dojazdowej 1.KDD;
3) obowiązek zapewnienia dojazdów i dojść do dróg publicznych;
4) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji w ilości:
   a) dla obiektów handlowych – nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
   b) dla obiektów usługowych – nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
   c) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości – nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc,
   d) bilansowanie miejsc parkingowych winno być dokonywane łącznie dla potrzeb wszystkich obiektów w granicach terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi.

2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się – dojazd do terenów objętych planem z przyległych do granicy planu dróg publicznych: ul. Rzeszowskiej i ul. Króla Bolesława Chrobrego lub przez istniejącą w planie drogę o symbolu 1.KDD.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) <u>w zakresie zaopatrzenia w wodę</u>:
   a) z sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
   b) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej,
   c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
   d) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej na Ø 80 mm,
   e) w obrębie całego planu dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
2) <u>w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych:</u>
   a) nakaz odprowadzania ścieków w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej – siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. d,
   b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
   c) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacyjnej na Ø 90 mm,
   d) w przypadku ścieków przemysłowych powstałych w związku z prowadzoną działalnością handlową i usługową, ścieków komunalnych lub innych mogących wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej, ustala się nakaz ich oczyszczenia w separatorach lub innych urządzeniach oczyszczających celem doprowadzenia do spełnienia wymogów co do składu i własności przewidzianych w obowiązujących przepisach przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
3) <u>w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych</u>:
   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, do wód otwartych, do ziemi lub z zastosowaniem retencji w miejscu,
   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci kanalizacji deszczowej oraz budowę nowych sieci, przy zachowaniu średnicy nie mniejszej niż Ø 90 mm,
   c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi, do wód otwartych lub do ziemi, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
   b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø40 mm,
   c) możliwość budowy sieci gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z niezbędną infrastrukturą podziemną i nadziemną;
   d) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań do celów grzewczych lub technologicznych;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
   c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym urządzenia fotowoltaiczne realizowane na dachach budynków, oraz realizowane jako wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW;
6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, np. kolektorów słonecznych oraz innych z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
7) w zakresie telekomunikacji:
   a) obsługa z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
   b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnej,
   c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem ustaleń §6;
8) w zakresie gospodarowania odpadami: nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami przyjętymi na terenie gminy oraz wymaganiami ochrony środowiska;
9) możliwość budowy nowych oraz utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu;
10) przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić wymagane odległości od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się stawki służące naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:
1) 10% dla terenów: 1.UC, 1.U, 2.U;
2) 1% dla terenów: 1.KDD, 1.KDX.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UC**, z podstawowym przeznaczeniem pod:
1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) parkingi, miejsca postojowe i utwardzone place;

3) dojazdy, ciągi piesze.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;
   2) obiekty usługowe, w tym realizowane w ramach obiektów określonych w ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1;
   3) zadaszenia, wiaty;
   4) maszty, pylony;
   5) obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
   6) ścieżki rowerowe.
3. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wysokość zabudowy:
      a) obiektów określonych w ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2 – do 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
      b) obiektów określonych w ust. 2 pkt 3 – do 12 m;
   2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60 % powierzchni terenu;
   3) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny – 0,2,
      b) maksymalny – 1,8;
   4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
   5) przykrycie budynków dachami:
      a) płaskimi, w tym realizowanymi jako zielone,
      b) dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
      c) powłokowymi,
      d) o przekroju łuku stanowiącym wycinek koła lub elipsy, z możliwością łączenia różnych typów dachów w ramach jednego obiektu lub zespołu obiektów;
   6) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
      a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 800 m^2;
      b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o parametrach minimalnych niezbędnych dla realizacji inwestycji.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U**, **2.U**, z podstawowym przeznaczeniem pod:
   1) w terenie 1.U – stację paliw i inne obiekty usługowe;
   2) w terenie 2.U – obiekty usługowe;
   3) parkingi, miejsca postojowe i utwardzone place;
   4) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) w terenie 1.U – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2;
   2) w terenie 2.U – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2;
   3) zadaszenia, wiaty;
   4) maszty, pylony;
   5) obiekty budowlane infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wysokość zabudowy:
      a) obiektów określonych w ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2 – do 15 mi nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
      b) obiektów określonych w ust. 2 pkt 3 – do 12 m;
   2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60 % powierzchni terenu;
   3) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 1,5;
4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
5) przykrycie budynków dachami:
   a) płaskimi, w tym realizowanymi jako zielone;
   b) dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°,
   c) powłokowymi,
   d) dopuszcza się łączenie różnych typów dachów w ramach jednego obiektu lub zespołu obiektów;
6) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
   a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 800m^2;
   b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o parametrach minimalnych niezbędnych dla realizacji inwestycji.

§ 13. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDD**, dla której ustala się:
1) szerokość drogi zgodnie z linią rozgraniczającą – według rysunku planu;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa drogi.

§ 14. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDX**, dla którego ustala się:
1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z linią rozgraniczającą – według rysunku planu;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa ciągu pieszo-jezdnego.

IV. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 15. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny i obiekty objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy obiektami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy, w tym przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych itp.

V. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dębicy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dębicy

mgr Józef Sieradzki