

UCHWAŁA Nr XXXII/346/2021
RADY GMINY DĘBICA
z dnia 15 lipca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica
– Podgrodzie 3/2020**

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 2020r. poz.713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XX/219/2020 Rady Gminy Dębica z dnia 15 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica – Podgrodzie 3/2020, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica”,
Rada Gminy Dębica uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica – Podgrodzie 3/2020.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,9ha, położony w miejscowości Podgrodzie w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. W granicach planu wyznacza się, liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem miejscowym, tereny, oznaczając je symbolami składającymi się z kolejnych numerów i liter oznaczających przeznaczenie terenów :
 - 1) **1.PU** i **2.PU** - tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów;
 - 2) **3.KD** – teren drogi publicznej.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1: 1000 o nazwie „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica – Podgrodzie 3/2020”, rysunek planu;
 - 2) załącznik nr 2 - dane przestrzenne.
4. Załącznik nr 1 – rysunek planu stanowi integralną część uchwały.
5. Oznaczenia na rysunku planu obowiązują zgodnie z jego legendą.
6. Ilekroć mowa w uchwale o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
 - 3) niekubaturowych obiektach, należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub urządzenia nie stanowiące zabudowy;
 - 4) zabudowie, należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
 - 5) zabudowie usługowej, należy przez to rozumieć również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², gastronomii i hotelarstwa;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozmieść linię oznaczoną na rysunku planu wskazującą maksymalne zbliżenie płaszczyzny ściany budynku lub wiaty realizowanych na obszarze planu miejscowego w stosunku do jego granic i nie dotyczy elementów tych obiektów takich jak schody zewnętrzne, rampy, zadaszenia;
- 7) lokalnym systemie kanalizacji deszczowej, należy przez to rozumieć elementy stanowiące całość techniczno-użytkową służącą do oczyszczania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z obszaru planu, w tym urządzenia retencjonujące wody, do odbiorników, jakimi są rzeka Wisłoka lub/i grunt będący w dyspozycji inwestora, w sposób zapobiegający rozmywaniu gruntu lub osłabieniu jego parametrów istotnych dla budownictwa.

§ 3.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się uwzględnianie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem miejscowym w zasięgu:

- 1) strefy C ochrony uzdrowiskowej dla "Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Latoszyn",
- 2) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Wisłoki w km 58+180 zlokalizowanego w m. Dębica,

dla których obowiązują przepisy odrębne;

§ 4.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz drogi, o której mowa w §9;
- 2) obiekty i ich funkcjonowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza liniami rozgraniczającymi poszczególnych terenów, na których są zlokalizowane oraz granicami obszaru objętego planem;
- 3) możliwość zmiany ukształtowania powierzchni terenu w sposób nie powodujący zmiany, naturalnych lub ukształtowanych przez istniejące zagospodarowanie terenów, kierunków oraz ilości spływu wód opadowych i roztopowych, na tereny nie będące w dyspozycji inwestora;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 45%, a dla terenów działek budowlanych, dla których jest on przekroczony zakaz jego dalszego zmniejszania;
- 5) realizację jako uszczelnionych, nieprzepuszczalnych dla wód opadowych i roztopowych nawierzchni jezdnych, chyba, że jako nawierzchnie te lub związane konstrukcyjnie z tymi nawierzchniami, zostaną zastosowane dla tych obiektów budowlanych rozwiązania techniczne retencjonujące i oczyszczające te wody do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi i odprowadzenie oczyszczonych wód do odbiornika;
- 6) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie stanowiącej nawierzchni komunikacji samochodowej roślinnością;
- 7) zastosowanie zieleni z udziałem drzew, o rodzimym składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem, tam gdzie to nie koliduje z pozostałymi elementami zagospodarowania, w szczególności wzdłuż dróg.

§ 5.

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

- 1) dostęp do obszaru objętego planem miejscowym z terenu drogi publicznej lokalnej przebiegającej po północno-wschodniej stronie granicy planu miejscowego oraz dopuszczone dojazdy wewnętrzne, z zastrzeżeniem §8 pkt.16 lit.h;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych;
- 3) utrzymanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, jej przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci o parametrach:
 - a) elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
 - b) telekomunikacyjnych kablowych jako podziemnych,,
 - c) gazowe wysokoprężne Ø400 i Ø700, średnioprężne i niskoprężne,
 - d) kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż Ø160,
 - e) kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø200, z możliwością ich zmniejszenia dla realizacji lokalnego systemu kanalizacji deszczowej, o którym mowa w pkt. 8,
 - f) wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø125,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;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zasilanie w gaz z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem dla celów gospodarczych wykorzystania wód opadowych;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, po ich oczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych, do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu jej realizacji do odpowiednich szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i sukcesywnie przekazywanie ścieków na oczyszczalnię;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiornika:
 - a) z terenów biologicznie czynnych i powierzchni dachów, powierzchniowo lub przez lokalny system kanalizacji deszczowej,
 - b) z pozostałych powierzchni, po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi w tym zakresie, przez rowy otwarte, sieć kanalizacji deszczowej lub lokalny system kanalizacji deszczowej;
- 9) czasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy, w oparciu o pojemniki na śmieci i wywóz na wysypisko;
- 10) obsługa telekomunikacyjną z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 11) konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów warunków wynikających z przebiegu i lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych sieci.

§ 6.

Do czasu realizacji planu ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1.PU** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, składy i magazyny.
2. Ustala się:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,2;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie większy niż 40%,
z zastrzeżeniem pkt.12 lit. a),
 - 3) wysokość zabudowy, liczoną od średniego poziomu terenu przed wejściem do obiektu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub elewacji tego obiektu jako nie większą niż 12m;
 - 4) minimalną szerokość elewacji frontowej zabudowy, poza obiektami wartowni i infrastruktury technicznej, jako nie mniejszą niż 8m;
 - 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony
 - a) terenu drogi publicznej:
 - głównej ruchu przyspieszonego przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu oraz fragmentarycznie na terenie oznaczonym symbolem **3.KD** przeznaczonym pod tę drogę, zgodnie z oznaczonym jej przebiegiem na rysunku planu, w odległości 65m mierzonej od granicy planu i linii rozgraniczającej terenu **3.KD**, z zastrzeżeniem pkt.12 lit. b),
 - lokalnej, przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy planu, zgodnie z oznaczonym jej przebiegiem na rysunku planu, w odległości 10m mierzonej od granicy planu, z zastrzeżeniem pkt.12 lit. c),
 - b) północno-zachodniej granicy planu, zgodnie z oznaczonym jej przebiegiem na rysunku planu, w odległości 4m mierzonej od granicy planu;
 - 6) zastosowanie dachów o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 35°;
 - 7) zastosowanie kolorystyki obiektów w odcieniach szarości;
 - 8) zastosowanie co najmniej pojedynczego szpaleru drzew zimozielonych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **2.PU** na długości odpowiadającej długości elewacji budynków zlokalizowanych na terenie **1.PU** od strony tej linii rozgraniczającej, do czasu funkcjonowania zagospodarowania i użytkowania obiektów na terenie **2.PU** jako zabudowy zagrodowej, oraz w sposób niekolidujący z przebiegiem infrastruktury technicznej;
 - 9) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 10) zapewnienie realizacji na przedmiotowym terenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z programem użytkowym inwestycji, w tym dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy, a dla obiektów handlowych i gastronomii w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 10m² powierzchni sprzedaży lub sali konsumpcyjnej, oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zlokalizowanych najbliżej wejścia do obiektu z przewidzianym dostępem dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 11) w zagospodarowaniu terenu zastosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z terenu i obiektów z przewidzianym dostępem dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 12) dopuszczenie:

- a) udziału powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie większego niż 80%, przy jednoczesnym zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 45%, lub - na terenach, na których ten udział jest niższy niż 45% - przy jednoczesnym zwiększaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej, poprzez zastosowanie powierzchni biologicznie czynnych na zabudowie na powierzchni odpowiadającej powierzchni dachów nowej zabudowy możliwej technicznie do wykorzystania w formie powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego na odległość nie mniejszą niż 25m od granicy planu, przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem tej drogi stosownie do rodzaju i funkcji obiektów budowlanych a także ich usytuowania względem innych obiektów,
 - c) lokalizacji obiektów wartowni od strony drogi biegnącej po północno-wschodniej stronie granicy obszaru planu, w odległości 5m mierzonej od granicy obszaru planu,
 - d) realizacji dojazdów wewnętrznych i wydzielonych parkingów;
- 13) wysokość stawki procentowej dla opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości na 10%.

§ 8.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **2.PU** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, składy i magazyny.
2. Ustala się:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,2;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie większy niż 40%;
 - 3) wysokość zabudowy, liczoną od średniego poziomu terenu przed wejściem do obiektu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub elewacji tego obiektu jako nie większą niż 12m;
 - 4) minimalną szerokość elewacji frontowej zabudowy, poza obiektami wartowni i infrastruktury technicznej, jako nie mniejszą niż 8m;
 - 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu oraz fragmentarycznie na terenie oznaczonym symbolem **3.KD** przeznaczonym pod tę drogę, zgodnie z oznaczonym jej przebiegiem na rysunku planu, w odległości 65m mierzonej od granicy planu miejscowego i linii rozgraniczającej terenu **3.KD**, z zastrzeżeniem pkt.13 lit. a);
 - 6) zastosowanie dachów o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 35°;
 - 7) zastosowanie kolorystyki obiektów w odcieniach szarości;
 - 8) zastosowanie co najmniej pojedynczego zwartego szpaleru drzew zimozielonych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5m, wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu na długości odpowiadającej długości elewacji budynków zlokalizowanych na terenie **2.PU** od strony tej granicy, do czasu funkcjonowania zagospodarowania i użytkowania obiektów poza tą granicą jako zabudowy zagrodowej lub mieszkalnej jednorodzinnej, oraz w sposób niekolidujący z przebiegiem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 14 lit. i);
 - 9) dostęp do terenu z terenu drogi publicznej lokalnej przebiegającej po północno-wschodniej stronie granicy planu miejscowego oraz dopuszczone dojazdy wewnętrzne poprzez teren **1.PU** z zastrzeżeniem pkt. 14 lit. h);
 - 10) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 11) zapewnienie realizacji na przedmiotowym terenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z programem użytkowym inwestycji, w tym dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy, a dla obiektów handlowych i gastronomii w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 10m² powierzchni sprzedaży lub sali konsumpcyjnej, oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zlokalizowanych najbliżej wejścia do obiektu z przewidzianym dostępem dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 12) w zagospodarowaniu terenu zastosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z terenu i obiektów z przewidzianym dostępem dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 13) dopuszczenie:
 - a) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego na odległość nie mniejszą niż 25m od granicy planu, przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem tej drogi stosownie do rodzaju i funkcji obiektów budowlanych a także ich usytuowania względem innych obiektów,
 - b) realizacji dojazdów wewnętrznych i wydzielonych parkingów;
- 14) do czasu realizacji zabudowy określonej w ust.1 zagospodarowanie i użytkowanie terenu jako terenu zabudowy zagrodowej na zasadach:
 - a) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,05 i nie większą niż 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 45%;
 - c) udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki budowlanej nie większy niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy, liczoną od średniego poziomu terenu przed wejściem do obiektu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub elewacji tego obiektu jako niewiększą niż 9m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 12m z tolerancją do 30%,
 - f) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu oraz fragmentarycznie na terenie oznaczonym symbolem **3.KD** przeznaczonym pod tę drogę, zgodnie z oznaczonym jej przebiegiem na rysunku planu, w odległości 65m mierzonej od granicy planu miejscowego i linii rozgraniczającej terenu **3.KD**, z dopuszczeniem jej przesunięcia na odległość nie mniejszą niż 25m mierzoną w ten sam sposób, przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem tej drogi stosownie do rodzaju i funkcji obiektów budowlanych a także ich usytuowania względem innych obiektów,
 - g) zastosowanie dachów dwuspadowych, symetryczne, o spadku głównych połaci dachowych 30-40°,
 - h) zachowanie istniejącego dostępu do terenu z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu oraz fragmentarycznie na terenie oznaczonym symbolem **3.KD** przeznaczonym pod fragment tej drogi lub realizację dostępu z terenu drogi publicznej lokalnej przebiegającej po północno-wschodniej stronie granicy planu miejscowego oraz dopuszczone dojazdy wewnętrzne poprzez teren **1.PU**,
 - i) brak obowiązku realizacji szpaleru drzew ustalonego w pkt.8,
 - j) zapewnienie realizacji na przedmiotowym terenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- k) realizacji dojazdów wewnętrznych, placów manewrowych i wydzielonych parkingów o powierzchni nie większej niż 0,05ha,
 - l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren będący w dyspozycji inwestora,
- 15) wysokość stawki procentowej dla opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości na 1%.

§ 9.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **3.KD** z przeznaczeniem pod fragment drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Ustala się
 - 1) możliwość realizacji rozbudowy drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego związanej z ewentualną rozbudową najbliższego skrzyżowania z drogą publiczną obsługującą tereny zabudowy w Podgrodziu;
 - 2) uwzględnienie istniejącego zjazdu na teren zabudowy zagrodowej;
 - 3) zagospodarowanie części terenu niewykorzystanych pod nawierzchnie komunikacyjne zielenią niską i wysoką, jeżeli nie koliduje to z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej i nie pogarsza warunków bezpieczeństwa i widoczności dla ruchu komunikacyjnego;
 - 4) możliwość przekrycia rowu odwadniającego drogę przy zapewnieniu prawidłowego oczyszczenia i odprowadzania i wód opadowych i roztopowych z jej terenu;
 - 5) wysokość stawki procentowej dla opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości na 1%.
3. Dopuszcza się urządzenia wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą.

§ 10.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica.

§ 11.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr Piotr Żybura

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr XXXII/346/2021
RADY GMINY DĘBICA
z dnia 15 lipca 2021 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica –
Podgrodzie 3/2020

Podstawą do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica – Podgrodzie 3/2020 jest art. 20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2021r. poz.741 z późn. zm.) oraz 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 2020r. poz.713 z późn. zm.).

Sporządzenie planu zostało podjęte uchwałą Nr XX/219/2020 Rady Gminy Dębica z dnia 15 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica – Podgrodzie3/2020.

W związku z powyższym podjęto prace nad realizacją tej uchwały zgodnie z procedurą i wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.).

Granice obszaru objętego planem miejscowym mają powierzchnię około 2,9ha i obejmują tereny położone częściowo w kompleksie istniejącej zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowanym w miejscowości Podgrodzie bezpośrednio przy drodze gminnej obsługującej te tereny oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą pojedynczą zabudową zagrodową.

Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpił inwestor zainteresowany realizacją nowych obiektów. Dotychczasowy Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica uchwalony Uchwałą Nr XIII/207/08 z dnia 26 maja 2008r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębica Nr 3/2006 "Podgrodzie I" ustalał przeznaczenie terenów stanowiących niniejszy obszar analizowany **PUH** pod działalność gospodarczą obejmującą obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowę usługową i obiekty handlowe o wielkości powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², transport i przeładunek. Pozostała część analizowanego obszaru w obecnym planie miejscowym przeznaczona jest pod tereny rolnicze z zabudową zagrodową i fragmentami terenów dróg. W związku z potrzebą zmiany przeznaczenia terenu na części przedmiotowego obszaru, dla części tego obszaru nie objętych planem ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania a dla części obszaru uaktualnienia tych zasad i warunków sporządza się niniejszy projekt planu wydzielając dwa tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów **PU** - jako kontynuację zabudowy terenów sąsiednich oraz teren fragmentu drogi publicznej głównej **KD** w celu zapewnienia ewentualnej potrzeby rozbudowy tej drogi o dodatkowy pas prawoskrętu jako kontynuacji rozwiązania przyjętego w dotychczasowym planie miejscowym. W planie uwzględniono wymagane przepisami odrębnymi regulacje w tym uwzględniono m.in. ograniczenie udziału 45% powierzchni biologicznie czynneji inne ograniczenia związane z położeniem w strefie C ochrony uzdrowiskowej dla "Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Latoszyn". Mając na uwadze fakt, że obecny plan miejscowy uchwalony jest jedynie na części wnioskowanego obszaru, korzystniejsze uznano uchwalenie nowego planu na całości tego obszaru niż zmiany dotychczasowego planu oraz opracowywanie odrębnego planu dla pozostałej części wnioskowanego obszaru.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się dla przedmiotowego planu:

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.2 uwzględnienie:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie proporcji i relacji wyznaczonych terenów przy uwzględnieniu walorów wszystkich części obszaru, rodzaju sąsiedztwa, możliwości zachowania dotychczasowego rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenów, potencjału w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniających sąsiedztwo obszaru, jego ekspozycję widokową, potrzeby izolacji widokowych w postaci pasów zieleni izolacyjnej,
- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów stosownie do planowanego przeznaczenia formułując niezbędne zakazy i nakazy regulujące stopień i sposób zainwestowania na danym terenie w celu zachowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz wypełnienia wymagań obowiązujących przepisów,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wobec braku na obszarze planu oraz w jego otoczeniu obiektów wymagających ochrony plan nie zawiera uregulowań w tym zakresie,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia uwzględniające przepisy odrębne w tym zakresie między innymi ustalając sposób obsługi komunikacyjnej obszaru, ustalone linie zabudowy wprowadzono wymogi odnośnie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez ustalenie zainwestowania optymalnego dla przedmiotowej lokalizacji z wykorzystaniem ich obecnych walorów gospodarczych i przestrzennych ograniczając przeznaczenie w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych,
- prawa własności poprzez umożliwienie realizacji wnioskowanych funkcji przy braku ograniczeń na inne nieruchomości,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez brak ustaleń ograniczających w tym zakresie,
- potrzeb interesu publicznego poprzez uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu obszaru wynikających z przepisów odrębnych a także przebiegu przesyłowych sieci infrastruktury technicznej,
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie możliwości realizacji sieci, w tym poprzez ich rozbudowę w dostosowaniu do zakładanych potrzeb oraz parametrów istniejących sieci oraz uwzględnienie ograniczeń od istniejących sieci,
- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zgodne z obowiązującymi w trakcie trwania procesu sporządzania niniejszego planu stosowne ogłoszenia i obwieszczenia z podaniem sposobu składania wniosków i uwag,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie minimalnego parametru rozbudowywanej sieci wodociągowej, co daje możliwość dostosowania standardu dostarczania wody na wymaganym poziomie;

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.3:

- wyważono interes publiczny i prywatny uwzględniając pozytywnie wniosek o opracowanie planu miejscowego, jednocześnie zapewniając w planie niezbędne interesy publiczne, a także przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne –

poprzez zważenie przewidywanych skutków ekonomicznych - umożliwienia rozwoju gospodarczego podmiotów z terenu gminy przy przewidywanych skutkach finansowych uchwalenia planu, skutków środowiskowych – wprowadzając do planu miejscowego regulacje umożliwiające zminimalizowanie zmian środowiskowych i ich możliwy poziom rekompensaty przy ustalonym przeznaczeniu, skutków społecznych – wprowadzając funkcje, które mając szansę realizacji mogą się przyczynić do wzbogacenia oferty usługowej i utworzenia nowych miejsc pracy;

pkt.1) odnośnie art. 1 ust.4:

stwierdza się, że przedmiotem planu jest sytuowanie nowej zabudowy na obszarze istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji i jej korzystnego rozwoju – zarówno usługowych, magazynowo-składowych i dla obszaru tego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzennego oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wpisując przedmiotowy obszar w ukształtowaną już tkankę dróg oraz lokalizując na obszarze funkcje związane z tym układem komunikacyjnym,

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej a ustalenia dotyczą m.in. istniejącej zabudowy zagrodowej stanowiącej pojedynczą zagrodę zlokalizowaną w rozproszeniu,

- zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar planu nie obejmuje przestrzeni publicznych oraz wymagających wydzielanie czy też segregację środków transportu dla potoków ruchu,

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach położonych na innych obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej zabudowy – wykorzystując dotychczasową strukturę zabudowy i dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną obszaru i wykorzystanie istniejących na obszarze planu sieci elektrycznych i gazowych, opierając obsługę komunikacyjną obszaru o istniejącą sieć dróg.

Zgodnie z art.15 ust.1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przedmiotowy plan jest sporządzony po terminie ostatniej wykonanej analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po której podjęto Uchwałę Nr L/564/2018 Rady Gminy Dębica z dnia 11 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębica. Niniejszy plan jest działaniem związanym z potrzebą realizacji bieżących celów gospodarczych podmiotów działających na terenie gminy na przedmiotowym obszarze – uchwała jest podjęta na skutek złożonego wniosku i jest on zgodny z wynikami tej analizy.

Zgodnie z art.15 ust.1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przedmiotowy plan nie będzie powodował skutków finansowych dla Gminy. W związku z realizacją planu nastąpi realizacja obiektów budowlanych co oznacza wpływy z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stanowiły przychód Gminy.

W trakcie przygotowywania projektu planu przeprowadzono wymagane czynności formalno-prawne oraz uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie. Projekt planu został

wyłożony do publicznego wglądu w o czym ogłoszono zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, w tym w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. W wyniku wyłożenia nie wpłynęły uwagi do projektu przedmiotowego planu.

Ze względu na powyższe, niniejsza uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym Rada Gminy podejmuje rozstrzygnięcia dla uwag rozpatrzonych negatywnie przez Wójta.

Dla niniejszego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne stanowiące załącznik do przedmiotowej uchwały. Niniejsze dane przestrzenne mają formę elektroniczną zgodnie z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dostępne są na stronie internetowej Gminy.

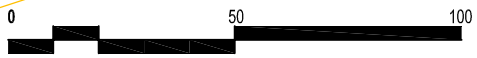
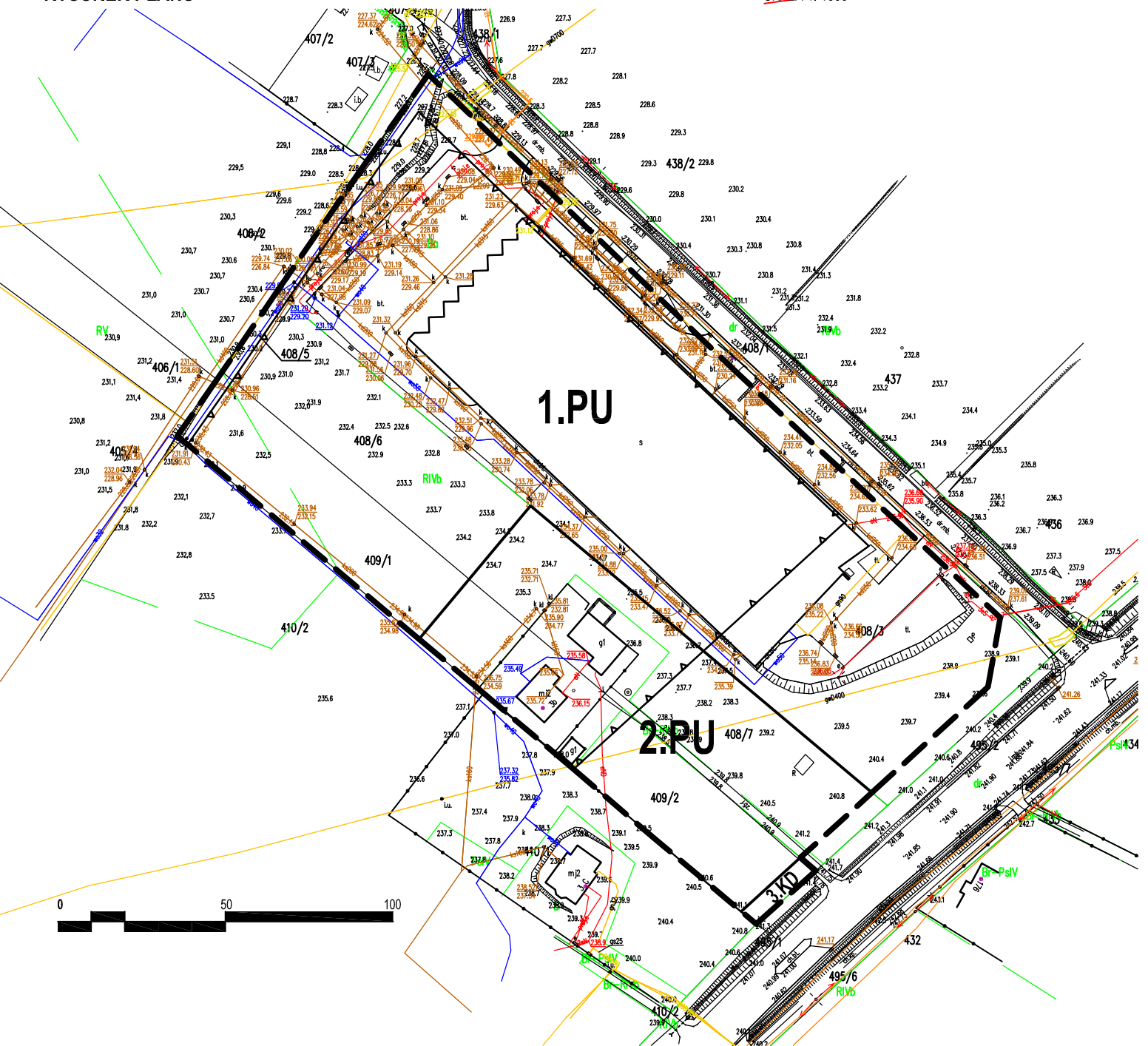
Przewodniczący
Rady Gminy
mgr Piotr Żybura

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBICA PODGRODZIE 3/2020

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../2021
RADY GMINY DĘBICA
Z DNIA 2021 r.




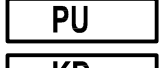

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000




LEGENDA:

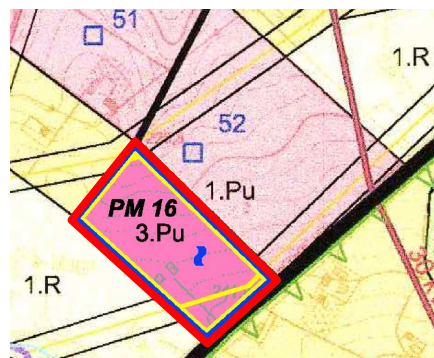
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO






OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

-  granice planu miejscowego oznaczone na wyrysie ze STUDYUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBICA

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBICA



LEGENDA SUIKZP W ZASIĘGU planu miejscowego

-  granice XVII. zmiany Studium
-  tereny usług, produkcji, składów, magazynów
-  sieć gazowa Ø 700 i Ø 400
-  obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
-  obszary objęte XVII. zmianą SUIKZP w całości położone w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z Wisłoki dla m. Dębica