

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III” – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LXIV/868/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 28 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III”, zmienioną Uchwałą Nr LXVIII/915/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 14 czerwca 2023r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, przyjętego Uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III” – część A, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 10,5088 ha, zwany dalej planem.
- §2. Granicę obszaru objętego planem pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załącznik nr 1.
- §3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są ponadto dane przestrzenne w postaci dokumentu GML - stanowiące załącznik nr 2.
- §4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
 - 3) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższej położonej kalenicy dachu;
 - 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, liczony jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.
- §5. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica terenu, pod budowę urządzeń, na którym będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 5) przeznaczenie terenów - określone za pomocą symboli liczbowych i literowych
 - a) **1U-PEF** – teren usług lub elektrowni słonecznej,
 - b) **1U-P, 2U-P** – tereny usług lub produkcji,
 - c) **1IC-PEF** – teren ciepłownictwa lub elektrowni słonecznej,
 - d) **1IO-PEF** – teren gospodarowania odpadami lub elektrowni słonecznej.
2. Oznaczenia w części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, stanowią wyłącznie elementy informacyjne.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- §6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- §7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- §8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
 - 5) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych;
 - 6) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem drogi gminne – ul. Przemysłową i ul. Wiejską, poprzez układ istniejących dróg dojazdowych, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjno-usługowych – minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałych funkcji – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
 - d) nakaz zapewnienia minimum 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę trasy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeżeli, nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej \varnothing 80 mm z zastrzeżeniem lit. b, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody ujęć wody dla celów technologicznych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. \varnothing 90 mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit b ,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. \varnothing 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. \varnothing 90 mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – urządzenia fotowoltaiczne,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących, innych niż określone w lit. c, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem lit f,

- e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z magistral ciepłowniczych o minimalnej średnicy przewodów sieci ciepłowniczej $\varnothing 20$, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem lit e,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§11. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U-P, U-PEF;
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami IC-PEF, IO-PEF.

§12. Ustala się granicę terenu, pod budowę urządzeń, na którym będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, oznaczoną w części graficznej planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem § 10 pkt 6 lit. f i §10 pkt 7 lit. e, w której strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza granice terenu określone w części graficznej planu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-PEF** (o powierzchni ok. 1,2195 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury religijnej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy do 11,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 5 m;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) parametry określone w pkt 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) obsługę komunikacyjną:
- a) z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

§14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1U-P** (o powierzchni ok. 5,1468. ha), **2U-P** (o powierzchni ok .0,8894 ha)ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej ;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej;
- 4) w terenie 1U-P dopuszczenie eksploatacji wód geotermalnych;
- 5) w terenie 1U-P dopuszczenie lokalizacji urządzeń lub budowli towarzyszących eksploatacji wód geotermalnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 8 m,
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 10;

- 10) parametry określone w pkt 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) z dróg gminnych, zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

§15. Dla terenu oznaczonego na w części graficznej planu symbolem **1IC-PEF** (o powierzchni ok. 0,6241 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ciepłownictwa lub elektrowni słonecznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 7% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 20,0 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 5 m;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

§16. Dla terenu oznaczonego na w części graficznej planu symbolem **1IO-PEF** (o powierzchni ok. 2,6290 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren gospodarowania odpadami lub elektrowni słonecznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 7% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 20,0 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 5 m;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną:
- a) z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§17. Na obszarze objętym planem miejscowym traci moc obowiązująca uchwała Nr XLV/587 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 11 października 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia „Przemysłowa II” – etap II opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 3782 z dnia 15 listopada 2021r.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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