

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek I”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIX/631/18 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 8 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek I”, 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 2019 r.

Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek I”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,25 ha.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu i więcej spadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 45°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, tożsame z granicą terenu, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku i budynku w stanie wykończonym;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, hotelarstwa i gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, usług biurowych, administracji, gabinetów lekarskich, salonów kosmetycznych, fryzjerstwa, kwiaciarni, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów - w tym artystów plastyków i fotografików itp.;
- 4) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu głównego wejścia do kalenicy dachu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym: 1U – teren usług.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnego terenu, z wyjątkiem działek wydzielanych pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem 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 zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) zakaz budowy budynków i obiektów tymczasowych, kontenerów, blaszaków oraz garaży;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną – ul. Korczaka, przylegającą do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie dojazdów i dojazdów do dróg publicznych – o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenu 1U – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem dopuszczenia bilansowania miejsc do parkowania w drodze zlokalizowanej poza obszarem planu – ul. Korczaka.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej $\varnothing 100$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych budowę sieci kanalizacji:
 - a) grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing 160$ mm,
 - b) ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing 160$ mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez poprzedniego podczyszczenia,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm,
 - c) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zakazem paliw stałych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

§ 11. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych, z zakazem agresywnej kolorystyki;
- 2) stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie blachodachówki lub dachówki w odcieniach czerwieni, wg klasyfikacji RAL: czerwony RAL 3000 – 3011,.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (o powierzchni 0,25 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 7% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 8,0 m,
 - f) dachy wielospadowe,
 - g) dopuszcza się remonty oraz przebudowę istniejących budynków, a w przypadku ich rozbudowy czy nadbudowy należy stosować przepisy zapisów liter od a do f;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 150 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi przylegającej do obszaru objętego planem – ul. Korczaka.

Rozdział 4

Przepisy końcowe zmieniające obowiązujące ustalenia Uchwały Nr XI/77/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Rynek, Bełskiej, Szkolnej, 29 listopada, Kolejowej i Nadbrzeżnej w Ustrzykach Dolnych”, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2007 r. nr 83 poz. 1887 z 09.10.2007 r.

§ 13. W uchwale XI/77/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Rynek, Bełskiej, Szkolnej, 29 listopada, Kolejowej i Nadbrzeżnej w Ustrzykach Dolnych” (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2007 r. Nr 83, poz. 1887) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §2 zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na ok. 6,62 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym o ok. 0,25 ha;
- 2) w §3 ust. 1:
 - a) pkt 6 zmniejsza się powierzchnię terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/ZN, o łącznej powierzchni ok. 0,30 ha o ok. 0,18 ha,
 - b) pkt 13 zmniejsza się powierzchnię terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KX/ZN, o łącznej powierzchni ok. 0,14 ha o ok. 0,07 ha;
- 3) uchyla się §17;
- 4) uchyla się §36;
- 5) uchyla się §48;
- 6) załącznik Nr 1 do uchwały, o której mowa w §14 traci moc w granicach obowiązywania załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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