

**UCHWAŁA NR XI/107/2015  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE**

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr L/470/2010 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba,

po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/355/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r., z późn. zm.<sup>3</sup>

**Rada Miejska w Nowej Dębie  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - 1, obejmujący obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 14,128 ha, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej – zachodnim brzegiem potoku Bystrzyk;
- 2) od strony północnej – terenami osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) od strony wschodniej – terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej przy ul. Ks. H. Łagockiego oraz terenem tej drogi;
- 4) od strony południowej – terenem osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ul. J. Korczaka.

**§ 3.** 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5 MW, o łącznej powierzchni około 2,26 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-9 MN, o łącznej powierzchni około 3,57 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, o powierzchni około 0,11 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową;

- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 U, o łącznej powierzchni około 2,26 ha, pod zabudowę usługową;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up, o powierzchni około 0,41 ha, pod zabudowę usługową publiczną;
- 6) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 KS/KX/U, o łącznej powierzchni około 0,45 ha, pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową,
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6 ZP, o łącznej powierzchni około 0,965 ha, pod publiczną zieleń urządzoną;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPup, o powierzchni około 0,3 ha, pod publiczną zieleń urządzoną z dopuszczeniem publicznych usług;
- 9) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 WS, o łącznej powierzchni około 0,41 ha, pod wody powierzchniowe śródlądowe;
- 10) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 KX/ZP, o łącznej powierzchni około 0,75 ha, pod publiczne ciągi piesze i place, w zieleni urządzonej;
- 11) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-7 KX, o łącznej powierzchni około 0,173 ha, pod publiczne ciągi piesze;
- 12) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 KD/KX, o łącznej powierzchni około 0,17 ha, pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 13) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 1-8 KDD, o łącznej powierzchni około 2,24 ha, pod drogi publiczne: lokalną i dojazdowe;
- 14) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K, o powierzchni około 0,06 ha, pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zostały określone w „Przepisach szczegółowych” uchwały.

#### **§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą obszary o różnym sposobie zagospodarowania w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;
- 2) przestrzeni rekreacyjnej – należy rozumieć teren urządzony: zielenią, obiektami małej architektury oraz urządzeniami do zabaw dla dzieci.

**§ 5.** 1. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 "Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów – zgodnie z ustaleniami planu.

2. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zastosowanie zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych, przy lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebieg tych sieci dostosować do zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu;
- 2) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących wież i masztów antenowych;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną — z sieci średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyłączeniem energii wiatrowej oraz pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
- 5) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej na obszarze planu sieci wodociągowej Ø300 mm poprzez budowę magistralnej sieci wodociągowej o średnicach nominalnych od Ø80 mm do Ø150 mm;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych – do istniejących na obszarze planu: kanalizacji sanitarnej lub przepompowni ścieków, projektowanymi kolektorami sanitarnymi o przekroju 0,20 m;
- 7) odprowadzenie wód opadowych – do przebiegającego na obszarze planu, po stronie północno-wschodniej i północnej potoku Bystrzyk po jego modernizacji, powierzchniowo lub projektowanymi sieciami kanalizacji deszczowej o przekrojach od 0,25 m do 0,80 m; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu po własnym terenie;
- 8) zaopatrzenie w gaz – poprzez projektowane magistralne sieci gazociągów średnioprężnych o średnicach od Ø32 do Ø100, powiązanie z istniejącą przebiegającą na obszarze planu siecią gazową o średnicy Ø150;
- 9) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego; dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatrowej oraz pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
- 10) w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej nakazuje się kształtowanie ich formy architektonicznej w sposób maskujący urządzenia telekomunikacyjne; dopuszcza się lokalizację tych urządzeń powyżej wysokości zabudowy określonej w przepisach niniejszej uchwały.

**§ 7.** 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w mieście.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim.

**§ 8.** Na terenach przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolami 1-5MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolami 6-9MN oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczoną symbolem 1MN/U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zabudowę usługową publiczną, oznaczoną symbolem 1Up ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 9.** Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, oznaczoną symbolem 2U - w wysokości 25%;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz usługową, oznaczoną symbolem 1U - w wysokości 10%;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod parkingi, ciągi piesze oraz zabudowę usługową (KS/KX/U) - w wysokości 2%;

- 4) dla terenów przeznaczonych pod: zabudowę usługową publiczną, publiczną zielenią urządzonej, publiczną zielenią urządzonej z dopuszczeniem publicznych usług, wody powierzchniowe śródlądowe, publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, publiczne ciągi piesze, publiczne ciągi pieszo-jezdne, publiczną drogę lokalną, publiczne drogi dojazdowe, infrastrukturę techniczną kanalizacyjną - w wysokości 1%.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 11.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, o powierzchni około 0,34 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW, o powierzchni około 0,51 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW, o powierzchni około 0,51 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW, o powierzchni około 0,45 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW, o powierzchni około 0,45 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych oraz dojazdów wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych SN/nN, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług w parterach budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: 2MW i 3MW, od strony terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX oraz na terenach oznaczonych symbolami: 4MW i 5MW od strony terenu publicznych ciągów pieszych i placów, w zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 2KX/ZP, na prostym odcinku linii rozgraniczającej z tym terenem;
- 4) nakazuje się lokalizacje usług w parterze budynku bądź zespołu budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem 1MW, od strony publicznej drogi lokalnej;
- 5) nakazuje się lokalizacje usług w parterze budynku bądź zespołu budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW od strony terenu publicznych ciągów pieszych i placów, w zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 2KX/ZP, na łukowym odcinku linii rozgraniczającej z tym terenem;
- 6) nakazuje się lokalizację przestrzeni rekreacyjnej oraz miejsc postojowych dla potrzeb ustalonego przeznaczenia - w ramach każdego z terenów oznaczonego symbolem MW;
- 7) nakazuje się lokalizację rzędu zieleni wysokiej na terenie oznaczonym symbolem 2MW oraz na terenie oznaczonym symbolem 3MW - wzdłuż linii rozgraniczających z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX.

### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy obowiązująca:
  - a) 8 m - od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) 8 m - od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX - dla terenów oznaczonych symbolami: 2MW i 3MW,
  - c) w linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszego i placów, w zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 2KX/ZP, przy czym dopuszcza się na prostym odcinku tej linii rozgraniczającej nie więcej niż dwie przerwy w ciągłości zabudowy, o szerokości do 10 m każda lub jedną przerwę o szerokości do 20 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 4MW i 5MW
  - d) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a-c;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - a) 8 m - od linii rozgraniczających z terenami publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD, 4KDD i 5KDD - odpowiednio dla poszczególnych terenów, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 1MW od strony publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD – zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym tym ustaleniem,

- b) 8 m - od linii rozgraniczającej z terenem parkingów, ciągów pieszych oraz zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS/KX/U,
  - c) 10 m - od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 2MN,
  - d) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a-c;
- 3) obowiązująca linia zabudowy obowiązuje dla nie mniej niż 70% długości elewacji budynku do niej przylegającej, przy czym dopuszcza się lokalizowanie budynków w drugiej linii zabudowy jeżeli brak jest już możliwości usytuowania budynków przy obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się poza obowiązującą linią zabudowy: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne i pochylnie;
- 4) poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe SN/nN, z wyłączeniem możliwości lokalizacji stacji poza linią zabudowy od strony terenów: publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX i publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) ciągi piesze,
  - c) nie zadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
  - d) dojazdy wewnętrzne
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) urządzenia do zabaw dla dzieci;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu;
- 7) intensywność zabudowy nie większa niż 1,8 i nie mniejsza niż 0,7;
- 8) wysokość zabudowy mieszkaniowej (w tym tej z dopuszczeniem lub obowiązkiem lokalizacji usług w parterach) – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17 m; dopuszcza się antresolę na czwartej lub trzeciej kondygnacji, jeżeli stanowi ona ostatnią kondygnację budynku;
- 9) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połaci do 10°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połaci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, z zastosowaniem nie więcej niż 3 kolorów i dowolnej liczby odcieni każdego z tych kolorów na elewacjach budynków;
- 11) nie mniej niż 70% powierzchni elewacji powinno być w jasnych odcieniach wybranych kolorów;
- 12) nie dopuszcza się wejścia do części mieszkalnej budynków oraz zaplecza usług od strony: terenu drogi publicznej lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX oraz terenu publicznych ciągów pieszych i placów, w zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 2KX/ZP;
- 13) dopuszcza się garaże zamknięte wyłącznie jako wbudowane w parterach lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych przy czym nie mogą być one dostępne od strony: terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7KX, terenu publicznych ciągów pieszych i placów, w zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 2KX/ZP, terenu parkingów, ciągów pieszych i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2KS/KX/U oraz terenu publicznej drogi lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL;
- 14) zakazuje się grodzenia terenu.

### 3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) każdy wydzielony linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem MW stanowi jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie w ramach terenu odrębnych działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; powierzchnię i kształt tych działek należy dostosować do rozwiązań techniczno-technologicznych, przy czym nie mogą być one większe niż 0,05 ha dla potrzeb jednego urządzenia.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) dostępność komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1MW - do dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD,
- b) terenów oznaczonych symbolami 2MW i 3MW - do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD,
- c) terenów oznaczonych symbolami 4MW i 5MW - do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD;

2) miejsca postojowe przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lokalizowane na terenie lub w garażach zamkniętych wbudowanych w budynki mieszkalne;

3) nie mniej niż 50% miejsc postojowych przewidzianych dla każdego terenu zlokalizowane w sposób ogólnodostępny.

**§ 12.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni około 0,33 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN, o powierzchni około 0,19 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN, o powierzchni około 0,44 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN, o powierzchni około 0,43 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN, o powierzchni około 0,4 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, o powierzchni około 0,66 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN, o powierzchni około 0,03 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN o powierzchni około 0,8 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN, o powierzchni około 0,29 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym:

1) ustala się na:

- a) terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 7MN i 8MN - zabudowę wolno stojącą,
- b) terenie oznaczonym symbolem 2MN - zabudowę bliźniaczą,
- c) terenach oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 5MN i 9MN - zabudowę wolno stojącą i bliźniaczą,
- d) terenie oznaczonym symbolem 6MN - zabudowę wolno stojącą i szeregową;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w ramach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową;

3) dopuszcza się lokalizacje: miejsc postojowych, wiat, altan;

4) dopuszcza się lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna:

- a) odpowiednio dla poszczególnych terenów - 8 m od linii rozgraniczających z terenami publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu w rejonie skrzyżowań dróg i ciągów;
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1MN - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznej zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1ZP oraz od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KX,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2MN - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 1MW oraz od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 5KX,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 3MN - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 5KX,

- e) na terenie oznaczonym symbolem 4MN - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 6KX,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem 5MN:
    - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
    - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 6KX,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 6MN:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KD/KX,
    - zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniem tiret pierwsze oraz lit. a,
  - h) na terenie oznaczonym symbolem 7MN:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KD/KX,
    - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KD/KX,
    - zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniem tiret pierwsze i drugie,
  - i) na terenie oznaczonym symbolem 8MN - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KD/KX,
  - j) na terenie oznaczonym symbolem 9MN - zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniem lit. a;
- 2) poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) nie zadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
  - c) dojazdy wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze,
  - e) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy - nie większa niż 0,8 i nie mniejsza niż 0,1;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większa niż 10 m;
- 7) wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większa niż 6 m;
- 8) wysokość wiat, altan - nie większa niż 5 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy takim samym usytuowaniu budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego na działce sąsiedniej;
- 10) przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o symetrycznym kącie nachylenia połąci od 30° do 40°, przy czym dopuszcza się przykrycie części budynku, nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku, dachem o nachyleniu do 10°;
- 11) budynki istniejące zlokalizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością ich remontu i przebudowy oraz zmiany funkcji w dostosowaniu do ustaleń planu.
3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej zasady podziału przy zachowaniu:

- 1) nie mniej niż wyznaczonej liczby działek budowlanych w ramach każdego terenu oznaczonego symbolem MN, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 6MN, od strony drogi oznaczonej symbolem 5KDD w zabudowie szeregowej dopuszcza się zmniejszenie liczby działek o nie więcej niż dwie, przy czym nakazuje się zachowanie zasady lokalizacji zabudowy szeregowej od strony tej drogi;
- 3) bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) szerokości frontów działek - z dopuszczeniem odchylenia do 3 m;
- 5) powierzchni działek budowlanych - z dopuszczeniem odchylenia do 0,015 ha, przy czym działka w zabudowie szeregowej nie może być mniejsza niż 0,02 ha, w zabudowie bliźniaczej niż 0,035 ha, a w zabudowie wolnostojącej niż 0,05 ha;
- 6) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - z dopuszczeniem odchylenia do 5°.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio do przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej dojazdowej lub poprzez bezpośrednio przylegający do działki budowlanej publiczny ciąg pieszo-jezdny, do drogi publicznej dojazdowej;
- 2) miejsca postojowe przy wskaźniku nie mniej niż 2 stanowiska na każdej działce budowlanej, w tym w budynku garażu lub garażowo-gospodarczym, jeżeli stanowi on element zagospodarowania terenu, za wyjątkiem zabudowy szeregowej na terenie oznaczonym symbolem 6MN, gdzie ustala się nie mniej niż jedno stanowisko postojowe.

**§ 13.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, o powierzchni około 0,11 ha, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizacje: wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizacje: miejsc postojowych na terenie, wiat, altan;
- 4) dopuszcza się lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - 6 m od linii rozgraniczających z terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: 1KD/KX i 2KD/KX oraz od linii rozgraniczającej z terenem publicznych ciągów pieszych i placów w zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 4KX/ZP, przy czym w rejonie skrzyżowań dróg i ciągów - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) nie zadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
  - c) dojazdy wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze,
  - e) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy - łączna zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym zabudowy mieszkaniowej nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy - nie większa niż 0,8 i nie mniejsza niż 0,1;



- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większa niż 10 m;
- 7) wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większa niż 6 m;
- 8) wysokość wiat, altan - nie większa niż 5 m;
- 9) przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, przy czym dopuszcza się przykrycie części budynku, nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku, dachem o nachyleniu do 10°.

3. Zasady podziału nieruchomości: teren stanowi jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna poprzez publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KD/KX i 2KD/KX do publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 5KDD i 6KDD;
- 2) miejsca postojowe przy wskaźniku nie mniej niż 2 stanowiska dla funkcji lub zabudowy mieszkaniowej i nie mniej niż 2 stanowiska dla funkcji lub zabudowy usługowej, przy czym stanowiska liczone są łącznie ze stanowiskami w budynku garażu lub garażowo-gospodarczym, jeżeli stanowi on element zagospodarowania terenu.

**§ 14.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 0,2 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni około 2,06 ha przeznaczają się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji usług: **handlu, gastronomii, administracji, kultury, edukacji, sportu, rzemiosła, zdrowia, finansowych, pocztowych, biurowych;**
- 2) dopuszcza się lokalizacje: obiektów małej architektury, dojazdów wewnętrznych, miejsc postojowych, w tym w garażach, ciągów pieszych oraz nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej SN/nN na terenie oznaczonym symbolem 2U, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację do trzech budynków na terenie oznaczonym symbolem 2U oraz jednego budynku na terenie oznaczonym symbolem 1U;

2) linia zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- obowiązująca – 8 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi lokalnej oznaczonym symbolem 1KDL oraz od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD,
- nieprzekraczalna - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD oraz od linii rozgraniczającej z terenem usług oznaczonym symbolem 2U,
- w zakresie nie objętym ustaleniami tiret pierwsze i drugie - zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- obowiązująca - 30 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznych ciągów pieszych i placów, w zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KX/ZP,
- nieprzekraczalna - 12 m od linii rozgraniczającej z terenem usług oznaczonym symbolem 1U ,
- w zakresie nie objętym ustaleniami tiret pierwsze i drugie - zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązująca linia zabudowy obowiązuje:

- a) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku na terenie - dla nie mniej niż dwóch budynków,

- b) dla nie mniej niż 70% długości elewacji budynku do niej przylegającej;
- 4) poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa SN/nN na terenie oznaczonym symbolem 2U,
  - b) ciągi pieszce,
  - c) nie zadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
  - d) dojazdy wewnętrzne,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) nośniki reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1U - nie mniejsza niż 5% powierzchni terenu,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1U - nie większa niż 35% powierzchni terenu,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U - nie większa niż 40% powierzchni terenu;
- 7) intensywność zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1U - nie większa niż 0,7 i nie mniejsza niż 0,3,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U - nie większa niż 0,6 i nie mniejsza niż 0,3;
- 8) wysokość zabudowy usługowej oraz wbudowanych w usługi lub wolnostojących garaży - do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większa niż 12 m;
- 9) przykrycie budynków dachami o kącie nachylenia połąci do 10° z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połąci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) dopuszcza się montaż nośników reklamowych:
- a) na elewacjach budynków w zgrupowanej formie - na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni pojedynczej ściany elewacyjnej,
  - b) na dachach budynków w zgrupowanej formie, przy czym łączna wysokość zabudowy z nośnikiem reklamowym nie może przekraczać wysokości zabudowy określonej w pkt 8,
  - c) wolno stojących - o wysokości do 15 m, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 2U nie mogą być one lokalizowane w odległości mniejszej niż 25 m od najbliższej granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 9, położonej po wschodniej stronie obszaru planu, poza jego granicami;
- 11) na terenie oznaczonym symbolem 2U dopuszcza się lokalizowanie garaży wielopoziomowych, naziemnych i podziemnych, wolno stojących lub we wspólnej bryle z budynkami o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu i według zasad zabudowy ustalonych dla budynków, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji parkingowej lub budynków o tej funkcji nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcję usługową;
- 12) zakazuje się grodzenia terenu.
3. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) każdy z terenów oznaczonych symbolem U stanowi jedną działkę budowlaną w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie w ramach terenu oznaczonego symbolem 2U, odrębnych działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; powierzchnię i kształt tych działek należy dostosować do rozwiązań techniczno-technologicznych, przy czym nie mogą być one większe niż 0,05 ha dla potrzeb jednego urządzenia.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

##### 1) dostępność komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1U - do publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 5KDD i 8KDD,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2U - poprzez zjazd z drogi głównej ruchu przyspieszonego (drogi krajowej nr 9) położonej poza granicami planu, po stronie wschodniej - w miejscu oznaczonym na rysunku planu oraz do publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 8KDD

##### 2) miejsca postojowe dla funkcji:

- a) administracji, kultury, edukacyjnej, sportu, rzemiosła, zdrowia, finansowej, pocztowej, biurowej - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynku,
- b) handlu, gastronomii - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynku,
- c) mieszanych – liczba stanowisk proporcjonalnie do powierzchni danej funkcji w ramach zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w lit. a-b;

##### 3) miejsca postojowe na terenie lub w garażach naziemnych i podziemnych.

**§ 15. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Up, o powierzchni około 0,41 ha przeznaczony jest pod zabudowę usługową publiczną, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie przedszkola i żłobka;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, urządzeń do zabaw dla dzieci, dojazdów wewnętrznych, miejsc postojowych, ciągów pieszych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej SN/nN, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) dopuszcza się lokalizację przedszkola i żłobka we wspólnym lub w odrębnych budynkach

##### 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 8 m - od linii rozgraniczających z terenami publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD i 7KDD, od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 9MN oraz od linii rozgraniczającej z terenem infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonej symbolem 1K,
- b) 14 m - od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi lokalnej oznaczonym symbolem 1KDL;

##### 3) poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa SN/nN,
- b) ciągi piesze,
- c) nie zadane miejsca postojowe w poziomie terenu,
- d) dojazdy wewnętrzne,
- e) obiekty małej architektury,
- f) urządzenia do zabaw dla dzieci;

##### 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

##### 5) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;

##### 6) intensywności zabudowy - nie większa niż 0,5 i nie mniejsza niż 0,1;

##### 7) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większa niż 12 m;

- 8) wysokość wiat, altan - nie większa niż 6 m;
- 9) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połaci do 10°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połaci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku.

### 3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren stanowi jedną działkę budowlaną, z dopuszczeniem dwóch działek budowlanych w przypadku lokalizacji odrębnie budynków przedszkola i żłobka, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie w ramach terenu odrębnych działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; powierzchnię i kształt tych działek należy dostosować do rozwiązań techniczno-technologicznych, przy czym nie mogą być one większe niż 0,05 ha dla potrzeb jednego urządzenia.

### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD;
- 2) miejsca postojowe na terenie własnym w ilości nie mniej niż 4 stanowiska postojowe.

**§ 16. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS/KX/U, o powierzchni około 0,34 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KS/KX/U, o powierzchni około 0,11 ha przeznaczają się pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, przy czym:

- 1) ustala się lokalizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem 1KS/KX/U;
- 2) dopuszcza się lokalizacje: obiektów małej architektury, dojazdów wewnętrznych, ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem 2KS/KX/U;
- 3) dopuszcza się lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczony symbolem 1KS/KX/U:

- 1) przebieg ciągu pieszego - w sposób łączący publiczną drogę lokalną oznaczoną symbolem 1KDL z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD;
- 2) miejsca postojowe lokalizowane z wjazdem od strony publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD; dopuszcza się miejsca postojowe usytuowane prostopadle do krawędzi jezdni od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD;
- 3) połączenie dojazdem wewnętrznym drogi osiedlowej zlokalizowanej poza granicami planu po stronie południowej z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDD;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
- 5) ustala się lokalizację dwóch budynków usługowych - po jednym w każdym miejscu wyznaczonym na rysunku planu linią zabudowy oraz linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolem u, z uwzględnieniem następujących zasad:

#### a) linia zabudowy budynku usługowego lokalizowanego w części zachodniej terenu:

- obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia obowiązuje dla nie mniej niż 70% długości elewacji budynku do niej przylegającej,
- nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,

#### b) linia zabudowy budynku usługowego lokalizowanego w części wschodniej terenu:

- obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu od strony publicznej drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 2KDD oraz 8 m od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, przy czym linia obowiązuje dla nie mniej niż 70% długości elewacji budynku do niej przylegającej,
- nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,

#### c) powierzchnia zabudowy jednego budynku - nie mniejsza niż 50 m<sup>2</sup> i nie większa niż 200m<sup>2</sup>,

- d) wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje nadziemne przy czym nie większa niż 12 m,
  - e) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połaci do 10°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połaci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku,
  - f) dopuszcza się montaż nośników reklamowych na elewacjach budynków - na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni pojedynczej ściany elewacyjnej;
- 6) zakazuje się grodzenia terenu.

### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2KS/KX/U:

- 1) przebieg ciągów pieszych w szczególności w sposób łączący teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem 5KDD z terenem publicznego ciągu pieszego w zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 2KX/ZP;
- 2) miejsca postojowe usytuowane prostopadle do krawędzi jezdni, od strony terenu publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
- 4) ustala się lokalizację jednego budynku usługowego, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu linią zabudowy i oznaczonym symbolem u, z uwzględnieniem następujących zasad:

#### a) linia zabudowy:

- obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia obowiązuje dla nie mniej niż 70% długości elewacji budynku do niej przylegającej,
- nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,

#### b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego - nie mniejsza niż 50 m<sup>2</sup> i nie większa niż 200m<sup>2</sup>,

#### c) wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje nadziemne przy czym nie większa niż 12 m,

#### d) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połaci do 10°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połaci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku,

#### e) dopuszcza się montaż nośników reklamowych na elewacjach budynku - na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni pojedynczej ściany elewacyjnej;

- 5) zakazuje się grodzenia terenu.

### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) każdy z terenów oznaczonych symbolem KS/KX/U stanowi jedną działkę budowlaną w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek budowlanych pod budynki usługowe, przy czym powierzchnia takiej działki budowlanej - nie może być większa niż 0,05 ha.

### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji terenu oznaczonego symbolem 1KS/KX/U:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio do publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD;
- 2) miejsca postojowe dla usług - w poziomie terenu, dostępne od strony publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD - w ilości nie mniejszej niż 4 stanowiska postojowe dla każdego budynku.

### 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji terenu oznaczonego symbolem 2KS/KX/U:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio do publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 5KDD;
- 2) miejsca postojowe dla usług jako parkingi ogólnodostępne w poziomie terenu, dostępne od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 5KDD - w ilości nie mniejszej niż 4 stanowiska postojowe i nie większej niż 8 stanowisk.

**§ 17.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, o powierzchni około 0,3 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP o powierzchni około 0,03 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZP o powierzchni około 0,26 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP o powierzchni około 0,065 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5ZP o powierzchni około 0,16 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6ZP o powierzchni około 0,15 ha, przeznacza się pod publiczną zieleń urządzoną.

2. Dopuszcza się lokalizacje:

- 1) małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych t.j. urządzeń siłowni na powietrzu, urządzeń ścieżki zdrowia oraz urządzeń do zabaw dla dzieci;
- 2) ciągów pieszych o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Ustala się lokalizacje ścieżek rowerowych dwukierunkowych o utwardzonej nawierzchni, przebiegających wzdłuż terenów publicznej zieleni urządzonej oznaczonej symbolami: 1ZP, 3ZP i 5ZP.

4. Zakazuje się grodzenia terenu od strony terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami: 1WS i 2WS, publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD i 7KDD oraz publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1KX, 2KX, 3KX i 4KX.

**§ 18.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZPup, o powierzchni około 0,3 ha, przeznacza się pod publiczną zieleń urządzoną z dopuszczeniem publicznych usług.

2. Na terenie dopuszcza się lokalizację:

- 1) małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych t.j. urządzeń siłowni na powietrzu, urządzeń ścieżki zdrowia oraz urządzeń do zabaw dla dzieci;
- 2) ciągów pieszych o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) ścieżki rowerowej dwukierunkowej, wzdłuż terenu;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

5) budynku publicznych usług kultury lub sportu, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem up, z uwzględnieniem następujących zasad:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy budynku usługowego – zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązująca linia zabudowy:

- 4 m - od linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 2KDD,
- 5 m - od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszego oznaczonym symbolem 2KX,

c) powierzchnia zabudowy budynku usługowego - nie mniejsza niż 50 m<sup>2</sup> i nie większa niż 140m<sup>2</sup>,

d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne przy czym nie większa niż 12 m,

e) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połaci do 10°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych o nachyleniu połaci od 15° do 40° w formie akcentu stanowiącego do 30% powierzchni zabudowy budynku;

f) dostępność komunikacyjna budynku do publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD;

6) miejsca postojowe w ramach terenu wyznaczonego na rysunku planu linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem up, dla potrzeb budynku usługowego - w liczbie nie mniejszej niż 4 stanowiska postojowe i nie większej niż 8 stanowisk.

3. W przypadku lokalizacji budynku usługowego teren wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem up, stanowi jedną działkę budowlaną.

#### 4. Zakazuje się grodzenia terenu.

**§ 19.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, o powierzchni około 0,34 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2WS, o powierzchni około 0,07 ha, przeznaczają się pod wody powierzchniowe śródlądowe, w szczególności pod istniejący i projektowany przebieg potoku Bystrzyk, z dopuszczeniem:

- 1) przekroczenia sieciami infrastruktury technicznej oraz kładkami pieszymi i rowerowymi;
- 2) budowli wodnych związanych z funkcjonowaniem potoku.

**§ 20.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX/ZP o powierzchni około 0,13 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX/ZP, o powierzchni około 0,26 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KX/ZP, o powierzchni około 0,21 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KX/ZP, o powierzchni około 0,15 ha przeznaczają się pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) ustala się lokalizację placów:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1KX/ZP na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: 2KX/ZP, 3KX/ZP i 4KX/ZP jako poszerzenia ciągów pieszych, przy czym nie mniej niż jeden plac na każdym z terenów;
- 4) ciągi piesze o utwardzonej nawierzchni - o szerokości nie mniejszej niż 2 m, przy czym parametry ciągu, łączącego teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem 5KDD z terenem ul. Ks. H. Łagockiego, lokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4KX/ZP nie mogą być mniejsze niż umożliwiające ewentualny przejazd pojazdów uprzywilejowanych;
- 5) zieleni urządzonej:
  - a) rozplanowana wzdłuż każdego z ciągów pieszych na terenach oznaczonych symbolami: 2KX/ZP, 3KX/ZP i 4KX/ZP na powierzchni nie mniejszej niż 40% terenu każdego z terenów, przy czym nakazuje się lokalizację zieleni wysokiej w szpalerze - wzdłuż linii rozgraniczających na terenach oznaczonych symbolami 3KX/ZP i 4KX/ZP, a na terenie oznaczonym symbolem 2KX/ZP - wzdłuż prostych odcinków linii rozgraniczających z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonymi symbolami 4MW i 5MW,
  - b) stanowiąca nie mniej niż 10 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem 1KX/ZP;
  - c) istniejąca – wysoka - leśna na terenie oznaczonym symbolem 2KX/ZP pozostawiona na powierzchni terenu nie mniejszej niż 0,06ha;
- 6) ustala się przebieg dwukierunkowej ścieżki rowerowej poprzez tereny oznaczone symbolami: 1KX/ZP i 3KX/ZP;
- 7) dopuszcza się przebieg dwukierunkowej ścieżki rowerowej poprzez tereny oznaczone symbolami: 2KX/ZP i 4KX/ZP;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 1KX/ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowej lub stałej sceny plenerowej, w tym zadanej o wysokości nie większej niż 9 m.

**§ 21.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX, o powierzchni około 0,01 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX, o powierzchni około 0,03 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KX, o powierzchni około 0,003 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KX, o powierzchni około 0,01 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5KX, o powierzchni około 0,03 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6KX o powierzchni około 0,03 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KX, o powierzchni około 0,06 ha, przeznaczają się pod publiczne ciągi piesze.

#### 2. Nawierzchnia ciągów utwardzona.

3. Dopuszcza się lokalizację elementów obiektów kładek pieszych i rowerowych – w ramach wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oznaczonych symbolami: 1KX, 2KX, 3KX i 4KX.

4. Dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie części terenu każdego ciągu pieszego zielenią urządzoną;
- 2) lokalizacje obiektów małej architektury;
- 3) przebiegi dwukierunkowych ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizacje: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 22.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD/KX, o powierzchni około 0,02 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD/KX, o powierzchni około 0,15 ha, przeznaczają się pod publiczne ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających – 8 m, z poszerzeniami w miejscach zakrętów i skrzyżowań z innymi drogami lub ciągami pieszo-jezdnymi oraz z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 23.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, o powierzchni około 0,64 ha, przeznaczają się pod publiczną drogę lokalną, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linie rozgraniczające w pasie szerokości 16-21 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) chodnik wykonany nie mniej niż jednostronnie;
- 4) w miejscu przekroczenia potoku Bystrzyk lokalizacja przepustu umożliwiającego przepływ wód potoku;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych ze stanowiskami usytuowanymi prostopadle do krawędzi jezdni w pasie drogowym - w miejscu poszerzenia tego pasa do 21 m;
- 6) dopuszcza się przebieg dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 24.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, o powierzchni około 0,06 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD, o powierzchni około 0,48 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD, o powierzchni około 0,06 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD, o powierzchni około 0,34 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDD, o powierzchni około 0,34 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6KDD, o powierzchni około 0,19 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDD, o powierzchni około 0,09 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDD, o powierzchni około 0,04 ha, przeznaczają się pod publiczne drogi dojazdowe, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linie rozgraniczające:
  - a) terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD i 8KDD w pasie szerokości 10 m, z poszerzeniami w miejscach zakrętów i skrzyżowań z innymi drogami - zgodnie z rysunkiem planu
  - b) terenu oznaczonego symbolem 4KDD, w pasie szerokości 12 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań z innymi drogami - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 7KDD, w pasie szerokości 15 m, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z inną drogą - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) chodnik wykonany nie mniej niż jednostronnie;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;



- 5) w ramach terenu oznaczonego symbolem 4KDD, ustala się lokalizację miejsc postojowych równoległe do krawędzi jezdni, po jednej stronie jezdni;
- 6) w ramach terenu oznaczonego symbolem 7KDD ustala się:
- a) lokalizację placu do zawracania, od strony linii rozgraniczającej z terenem infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonym symbolem 1K,
  - b ) lokalizację miejsc postojowych ze stanowiskami usytuowanymi prostopadle do krawędzi jezdni, po jednej stronie jezdni - od strony linii rozgraniczającej z terenem przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną oznaczonym symbolem 5ZP;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD i 8KDD dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym miejsc postojowych.

**§ 25.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1K, o powierzchni około 0,06 ha, przeznaczony jest pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną – przepompownię ścieków.

2. Dostępność komunikacyjna do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowej SN/nN, dla potrzeb obsługi przepompowni.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Dęba.

**§ 27.** Nadzór nad wykonaniem uchwały sprawuje Komisja Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji

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

Przewodniczący Rady

**Wojciech Serafin**

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały nr XI/107/2015 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - 1, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego**

Rada Miejska w Nowej Dębie w dniu 27 października 2010 r. podjęła uchwałę Nr L/470/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, którego przedmiotem miał być obszar całego miasta. Realizacja uchwały następuje etapowo. W pierwszym etapie podjęto działania zmierzające do sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego dla obszaru położonego w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego. Podjęcie prac nad sporządzeniem planu miejscowego dla przedmiotowego terenu wynikało ze zmiany polityki przestrzennej dla tego obszaru, potwierdzonej w uchwalonej w dniu 30 grudnia 2014 r. zmianie Studium. Sporządzenie planu było konieczne ze względu na nowe uwarunkowania w zakresie stanu prawnego gruntów i potrzeby miasta w zakresie ukształtowania prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w celu bardziej intensywnego, racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania tej części obszaru miasta. W wyniku uwzględnienia przez Radę Miejską części jednej z uwag złożonych do projektu miejscowego planu, po jego wyłożeniu do publicznego wglądu, z obszaru opracowywanego w pierwszym etapie planu wykluczono działkę nr 1276/2.

W planie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto ustalenia dotyczące w szczególności przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną, zabudowę usługową, w tym również usługi o charakterze publicznym, zieleni urządzonej wzdłuż potoku Bystrzyk, a także towarzyszącą obsłudze tych funkcji komunikację lokalną i dojazdową oraz infrastrukturę techniczną.

Prognoza oddziaływania na środowisko przedmiotowego planu, wskazuje, że w planie określone zostały zasady ochrony środowiska w celu przeciwdziałania potencjalnym, negatywnym skutkom oddziaływań wynikających z ustaleń planistycznych. Stwierdza również, iż zagospodarowanie terenów objętych granicami opracowania planistycznego poprzez wprowadzenie nowych terenów zabudowy oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury i określenie wymogów w zakresie wyrazu architektonicznego obiektów zabudowy, sprawi, że powstanie tu zespół zabudowy harmonijnie wpisujący się w otoczenie

Uchwalenie planu dla przedmiotowego, centralnie położonego w przestrzeni miasta obszaru zapewni Miastu Nowa Dęba realizację zabudowy i zagospodarowania, w sposób zapewniający ład przestrzenny, wynikający ze sprecyzowanych kompleksowo, z uwzględnieniem wzajemnych relacji przestrzennych, społecznych i środowiskowych, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Uniemożliwi ponadto realizację zabudowy w sposób chaotyczny i bez uwzględniania wzajemnych relacji przestrzennych oraz ochrony cennych obszarów środowiska naturalnego, co byłoby możliwe w przypadku braku planu miejscowego, na podstawie uzyskiwanych indywidualnych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapewni również możliwość realizacji wyznaczonych w planie celów publicznych służących właściwemu funkcjonowaniu lokalnej społeczności oraz pozwoli na zaplanowanie zasad i terminów realizacji tych celów.

Przewodniczący Rady

**Wojciech Serafin**

- 
- <sup>1)</sup> zmian tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013r. poz.645 i poz.1318, z 2014r. poz 379 i poz.1072, z 2015r. poz.1045
- <sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 443 i 774
- <sup>3)</sup> Zmiana nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba Uchwała Rady Miejskiej Nr II/5/2014 z dnia 30 grudnia 2014r.

# RYSUNEK PLANU

0 10 20 30 40 50m

SKALA 1 : 1 000

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/107/2015 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ DĘBIE Z DNIA 27 sierpnia 2015 r. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA DĘBA - 1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego**

## WRYŚS ZE STUDIUM

GRANICA TERENU OBJĘTEGO MPZP MIASTA NOWA DĘBA - 1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego



## LEGENDA:

### OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WENETRZNEGO, ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA TERENU
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNA
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ PUBLICZNEJ
- 1-2U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ PUBLICZNEJ
- 1-5MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1-9MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1-2U TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- 1-2KS/KX TEREN PARKINGÓW, CIĄGÓW PIESZCZYCH I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1-4KX/ZP TEREN PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZCZYCH I PLACÓW W ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1-1KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
- 1-2WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH
- 1K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
- 1ZP TEREN PUBLICZNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM PUBLICZNYCH USŁUG
- 1-6ZP TEREN PUBLICZNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1KDL TEREN PUBLICZNEJ DRUGI LOKALNEJ
- 1-8KDD TEREN PUBLICZNEJ DRUGI DOJAZDOWEJ
- 1-2KD/KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA
- UP TEREN PUBLICZNYCH USŁUG W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA
- ZP TEREN PUBLICZNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA
- MIEJSCE ZŁAZDU I WJAZDU NA DROGĘ KRAJOWĄ
- LINIA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

### INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- PROPONOWANY PRZEBIEG SIECIKI ROWEROWEJ
- PROPONOWANY PRZEBIEG JEZDNI
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
- PROPONOWANA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/107/2015  
Rady Miejskiej w Nowej Dębie  
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - 1 obejmującym obszar położony w centrum miasta pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta i gminy będzie odbywać się w szczególności ze środków własnych miasta i gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w pkt 1, będą również:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyty bankowe,
- c) środki prywatne.
- d) inne środki, dopuszczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

3. Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego, w zakresie inwestycji realizowanych przez miasto, będą odpowiednio zagwarantowane w budżecie miasta i gminy z uwzględnieniem wykorzystania środków pozabudżetowych. Koszty wykupu ponoszone będą sukcesywnie w miarę przystępowania do realizacji inwestycji lub w miarę występowania właścicieli gruntów o wykup, a koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo z uwzględnieniem nabytych na ten cel gruntów, w latach 2015-2035.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - 1, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego**  
**Uzasadnienie**

1. **Nie uwzględnia się uwag wniesionych** w piśmie w dniu 23 kwietnia 2015 r., **przez Panią Cecylię Kosiorowską**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, w szczególności dla obszaru działki nr 136/3, położonej w Nowej Dębie, dotyczących:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up**, przeznaczonego pod zabudowę usługową publiczną w zakresie: rozszerzenia funkcji publicznych o ośrodki zdrowia, dom pomocy społecznej (z usługami medycznymi na parterze), dom starców, usługi administracyjne i dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej oraz zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL do 8 m, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do nie więcej niż 20% powierzchni działki, zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%, zwiększenia intensywności zabudowy – jak dla sąsiednich terenów budowlanych, zwiększenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, przeznaczonego pod zabudowę usługową w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od strony publicznego ciągu pieszego i placów w zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 4KX/ZP,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie: zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX oraz zmniejszenia jego powierzchni w rejonie linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie: zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/KX/U**, przeznaczonego pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, w zakresie kształtu terenu,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie kształtu terenu,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD**, przeznaczonego pod publiczną drogę dojazdową oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie przełożenia ww. projektowanej drogi na środek ww. terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na terenie wskazanym w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową zaprojektowania bardziej regularnego kształtu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolami 4MW i 5MW.

2. **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej** w piśmie w dniu 24 kwietnia 2015 r., **przez Pana Tomasza Zielińskiego**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/39, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie braku przeznaczenia go w części pod zabudowę usługową, z ustaleniami jak dla terenu oznaczonego symbolem 1U, przeznaczonego pod zabudowę usługową.

3. **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej** w piśmie w dniu 24 kwietnia 2015 r., **przez Pana Henryka Flisa**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 1276/6, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP**, pod publiczną zielenią urządzonej.

4. **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej** w dniu 27 kwietnia 2015 r., **przez Panią Grażynę Kotulską oraz Panią Urszulę Zielińską**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. Ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/38, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej:

- przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, wyłącznie pod zabudowę usługową,
- terenów oznaczonych symbolami **5KDD i 8KDD** pod publiczne drogi dojazdowe.

### **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba -1, obejmuje obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego.

W dniu 27 października 2010 r. Rada Miejska w Nowej Dębie podjęła uchwałę Nr L/470/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba.

Realizacja uchwały następuje etapowo. W pierwszym etapie podjęto działania zmierzające do sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego dla obszaru położonego w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego. Podjęcie realizacji planu miejscowego dla przedmiotowego terenu wynikało ze zmiany polityki przestrzennej dla tego obszaru, wyrażonej w uchwalonej w dniu 30 grudnia 2014 r. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, dla tego obszaru. Działania te związane są z nowymi uwarunkowaniami w zakresie stanu prawnego gruntów i potrzebami miasta w zakresie ukształtowania prawidłowej struktury funkcjonalno- przestrzennej w celu bardziej intensywnego, racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania tej części miasta.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, gmina zorganizowała spotkanie z mieszkańcami przedstawiając zamierzenia dotyczące sporządzenia planu. W wyniku ogłoszeń i obwieszczenia o przystąpieniu oraz spotkania z mieszkańcami, w wyznaczonym do składania wniosków terminie, od 30 września do 20 października 2013 r., wpłynęło 18 wniosków na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wynikających z ogłoszenia.

Następnie opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez zespół projektowy pod kierunkiem osób, będących członkami Izby Urbanistów do dnia istnienia takiego obowiązku, a następnie spełniających wymagania art. 5 pkt 2, 3 i 4 ww. ustawy, dla osób mogących sporządzać projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podczas przedmiotowych prac przeanalizowano i rozpatrzono złożone wnioski, które częściowo zostały uwzględnione w projekcie planu.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego przyjęto:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5 MW, o łącznej powierzchni około 2,26 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-9 MN, o łącznej powierzchni około 3,57 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, o powierzchni około 0,11 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 U, o łącznej powierzchni około 2,26 ha, pod zabudowę usługową;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up, o powierzchni około 0,41 ha, pod zabudowę usługową publiczną;
- 6) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 KS/KX/U, o łącznej powierzchni około 0,45 ha, pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową,
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6 ZP, o łącznej powierzchni około 0,98 ha, pod publiczną zieleń urządzonej;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPup, o powierzchni około 0,3 ha, pod publiczną zieleń urządzonej z dopuszczeniem publicznych usług;
- 9) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 WS, o łącznej powierzchni około 0,41 ha, pod wody powierzchniowe śródlądowe;
- 10) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 KX/ZP, o łącznej powierzchni około 0,75 ha, pod publiczne ciągi piesze i place, w zieleni urządzonej;
- 11) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-7 KX, o łącznej powierzchni około 0,173 ha, pod publiczne ciągi piesze;
- 12) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 KD/KX, o łącznej powierzchni około 0,17 ha, pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 13) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 1-8 KDD, o łącznej powierzchni około 2,24 ha, pod drogi publiczne: lokalną i dojazdowe;
- 14) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K, o powierzchni około 0,06 ha, pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi dla przedmiotowego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, którymi są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną,
- 3) zabudowa usługowa,
- 4) zieleń urządzonej i wody śródlądowe powierzchniowe,
- 5) komunikacja lokalna,
- 6) infrastruktura techniczna kanalizacyjna.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy, a następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Nowa Dęba w dniach od 23 marca do 13 kwietnia 2015 r. Podczas wyłożenia, w dniu 13 kwietnia 2015 r. zorganizowano w siedzibie Urzędu Miasta Nowa Dęba dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podczas której zapoznano z nimi wszystkich uczestników dyskusji i wysłuchano składanych przez nich ustnie uwag i wniosków.

Po upływie okresu wyłożenia projektu planu, w terminie wyznaczonym do składania ewentualnych uwag - do 27 kwietnia 2015 r., do projektu planu wpłynęły następujące, złożone w pismach uwagi:



1) w dniu 23 kwietnia 2015 r., wniesione przez **Panią Cecylię Kosiorowską**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, w szczególności dla obszaru działki nr 136/3, położonej w Nowej Dębie, dotyczące:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up**, przeznaczonego pod zabudowę usługową publiczną w zakresie: rozszerzenia funkcji publicznych o ośrodek zdrowia, dom pomocy społecznej (z usługami medycznymi na parterze), dom starców, usługi administracyjne i dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej oraz zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL do 8 m, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do nie więcej niż 20% powierzchni działki, zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%, zwiększenia intensywności zabudowy – jak dla sąsiednich terenów budowlanych, zwiększenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, przeznaczonego pod zabudowę usługową w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od strony publicznego ciągu pieszego i placów w zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 4KX/ZP,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie: zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX oraz zmniejszenia jego powierzchni w rejonie linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie: zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/KX/U**, przeznaczonego pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, w zakresie kształtu terenu,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie kształtu terenu,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD**, przeznaczonego pod publiczną drogę dojazdową oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie przełożenia ww. projektowanej drogi na środek ww. terenu przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na terenie wskazanym w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową zaprojektowania bardziej regularnego kształtu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych symbolami 4MW i 5MW;

2) w dniu 24 kwietnia 2015 r., wniesiona przez **Pana Tomasza Zielińskiego**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/39, położonej w Nowej Dębie, dotycząca terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie braku przeznaczenia go w części pod zabudowę usługową, z ustaleniami jak dla terenu oznaczonego symbolem 1U, przeznaczonego pod zabudowę usługową;

3) w dniu 24 kwietnia 2015 r., wniesiona przez **Pana Henryka Flisa**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działek nr: 1276/2 i 1276/6, położonych w Nowej Dębie, dotycząca przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP**, pod publiczną zielenią urządzonej;

4) w dniu 27 kwietnia 2015 r., wniesiona przez **Panią Grażynę Kotulską oraz Panią Urszulę Zielińską**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/38, położonej w Nowej Dębie, dotycząca:

- przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, wyłącznie pod zabudowę usługową,
- terenów oznaczonych symbolami **5KDD i 8KDD** pod publiczne drogi dojazdowe.

Przy rozpatrywaniu złożonych uwag wzięto pod uwagę w szczególności obowiązujące przepisy prawa oraz stan faktyczny wynikający z istniejących uwarunkowań, przeprowadzonej procedury sporządzania planu i przyjętych założeń projektowych.

W dniu 18 maja 2015 r. Burmistrz wydał Zarządzenie Nr 106/2015 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, w którym odrzucił złożone uwagi.

W dniu 30 lipca 2015 r. Burmistrz przedstawił Radze Miejskiej w Nowej Dębie projekt planu celem uchwalenia. Rada Miejska zdecydowała o zamiarze uwzględnienia części nieuwzględnionej przez Burmistrza uwagi złożonej przez Pana HF, a dotyczącej obszaru działki nr 1276/2, w jej części objętej planem (o pow. około 0,015 ha), poprzez nieuchwalenie planu, w tym etapie realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, na jej obszarze. Rada zobowiązała Burmistrza do przedstawienia uchwały w sprawie uchwalenia planu w granicach nie obejmujących działki nr 1276/2.

Zgodnie z przepisami prawa gmina ma wyłączną kompetencję do prowadzenia polityki przestrzennej na własnym terenie i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Równocześnie, zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Zgodnie zaś z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 niniejszej ustawy, w planie miejscowym określa się w obowiązkowo m.in.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Natomiast zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 3 niniejszej ustawy, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb m.in.:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ww. ustawy przez działkę budowlaną rozumie się nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego, a zgodnie z pkt 14 przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, iż:

- 1) **niewuwzględnienie uwag wniesionych przez Panią Cecylię Kosiorowską** do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, w szczególności dla obszaru działki nr 136/3, położonej w Nowej Dębie, dotyczących:
  - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up**, przeznaczonego pod zabudowę usługową publiczną w zakresie: rozszerzenia funkcji publicznych o ośrodek zdrowia, dom pomocy społecznej (z usługami medycznymi na parterze), dom starców, usługi administracyjne oraz dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, a także zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL do 8 m, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do nie więcej niż 20% powierzchni działki, zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%, zwiększenia intensywności zabudowy – jak dla sąsiednich terenów budowlanych i zwiększenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** pod zabudowę usługową publiczną z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie usług publicznych t.j. przedszkola i żłobka o ustalonych w planie parametrach zabudowy i zagospodarowania, wynika z:

- kierunków wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba; jak wskazano w części prawnej uzasadnienia, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium; w Studium miasta Nowa Dęba jednoznacznie określono kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do części miasta objętej niniejszym planem; Gmina wskazała teren pod lokalizację takich usług publicznych jak przedszkole i żłobek w trosce o zapewnienie możliwości ich realizacji; o zasadności tej lokalizacji przesadza w szczególności istniejące i projektowane sąsiedztwo osiedli zabudowy mieszkaniowej, dla których usługi te stanowią podstawową bazę usług publicznych; zarówno położenie jak i wielkość terenu nie predysponuje go do realizacji usług wymagających otoczenia większego obszaru, o spokojniejszym charakterze; zauważa się ponadto, iż część z przytoczonych w uwadze rodzajów usług, wnioskowanych do uzupełnienia w niniejszym przeznaczeniu terenu, może być zlokalizowana w ramach zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem 2U, którego część stanowi działka nr 136/3; uwzględnienie niniejszej uwagi wiązałoby się z koniecznością zmiany kierunków wyznaczonych w Studium, - obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy dotyczącego ustalenia w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wykluczającego jakiegokolwiek rozwiązania alternatywne w zakresie przeznaczenia terenu; przyjęcie ustaleń dotyczących przeznaczenia wyłącznie pod zabudowę usługową wynika ponadto z obowiązku zapewnienia ładu przestrzennego, czego w żaden sposób nie gwarantowałoby wskazanie kilku alternatywnych funkcji na danym terenie; przepisy prawa wskazują na obowiązek ustalenia jednoznacznych zasad zagospodarowania, a zabudowa usługowa od zabudowy mieszkaniowej różni się takimi zasadami; przyjęte przeznaczenie terenu wynika również z konieczności zabezpieczenia potrzeb gminy w zakresie realizacji usług publicznych o znaczeniu lokalnym tj. przedszkola i żłobka, z wykluczeniem możliwości realizacji obiektów, które mogłyby uniemożliwić realizację przedmiotowego celu publicznego; przewidywane usługi publiczne winny mieć zagwarantowaną i ściśle określoną lokalizację w przestrzeni miasta aby mogły spełniać swoją funkcję i zabezpieczyć w szczególności potrzeby obecnych mieszkańców północnej części miasta oraz przyszłych mieszkańców projektowanego osiedla, - konieczności zapewnienia parametrów zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej optymalnych dla przewidywanej funkcji terenu; obiekty takie jak przedszkole czy żłobek wymagają odsunięcia od dróg o większym natężeniu ruchu, w celu zminimalizowania uciążliwości wynikających z takiego sąsiedztwa oraz zapewnienia właściwych warunków funkcjonowania dzieci; niezbędne są również dla właściwej rekreacji dzieci odpowiedniej wielkości tereny zieleni, tak więc powierzchnia biologicznie czynna winna być znacznie większa niż minimalna, przewidywana dla zabudowy mieszkaniowej; ustalona powierzchnia i intensywność zabudowy jest odpowiednia do potrzeb tego typu obiektów i przeliczona w stosunku do wielkości wyznaczonego terenu; wysokość zabudowy również odpowiada wymaganiom dla obiektów przedszkola czy żłobka, których ze względu na dostępność i wiek dzieci nie buduje się jako obiekty wielokondygnacyjne; zwiększenie lub zmniejszenie części parametrów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się więc bardziej powiązane z kwestią dopuszczenia również innych przeznaczeń na tym terenie, przy czym nieuwzględnienie wprowadzania alternatywnych przeznaczeń, ze wskazanych szczegółowo powodów, wyklucza w oczywisty sposób zasadność uwzględnienia uwag dotyczących zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania, b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, przeznaczonego pod zabudowę usługową w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od strony publicznego ciągu pieszego i placów w zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 4KX/ZP, i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących linii zabudowy, wynika z przyjętych założeń urbanistycznych mających na celu umożliwienie lokalizacji na obszarze planu zabudowy usługowej o konkretnej wielkości i powierzchni; zwiększenie obszaru wyznaczonego liniami zabudowy bez zwiększenia powierzchni zabudowy spowodowałoby możliwość lokalizacji budynków w sposób rozproszony; przyjęcie zasady zwartej zabudowy stanowi podstawę przyjętych w planie ustaleń; w celu osiągnięcia racjonalnej powierzchni zabudowanej i ograniczenia przestrzeni pomiędzy budynkami, w przypadku lokalizacji kilku obiektów na terenie, konieczne jest ograniczenie miejsca pod zabudowę; takie rozwiązanie daje większą gwarancję uzyskania ładu przestrzennego i wysokiej jakości rozwiązań w zakresie lokalizacji i wzajemnych powiązań obiektów usługowych; przyjęta linia zabudowy

wynika również z lokalizacji wjazdu i zjazdu z drogi krajowej, w najbliższym sąsiedztwie którego winny pojawić się miejsca dostępu komunikacyjnego do obiektów, które wymagają odpowiedniej powierzchni wolnej od zabudowy (parkingi, place manewrowe); jednocześnie zgodnie z ustaleniami planu teren oznaczony symbolem 2U stanowi jedną działkę budowlaną w liniach rozgraniczających, tak więc inwestycja musi być zaprojektowana i realizowana bez pominięcia jakiegokolwiek działki gruntu,

c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX oraz zmniejszenia jego powierzchni w rejonie linii rozgraniczającej z terenem publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD, i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących szerokości i powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX/ZP** przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, wynika z konieczności zapewnienia możliwości realizacji wystarczająco szerokiego pasa ciągu pieszego, spełniającego dodatkowo funkcję ewentualnego przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych, z możliwością zlokalizowania ścieżki rowerowej; zaprojektowany ciąg, na przeważającej części, posiada szerokość 10 m, a przewidywane przejścia i przejazdy, które mogą być na nim zlokalizowane zajmą nie mniej niż 5,5 m jego szerokości, co oznacza, iż po obu stronach ciągu zostanie po około 2m pasa zieleni; powyższe wyliczenia oznaczają, iż uzyskanie minimalnej izolacji ciągu od terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga nie mniej niż ustalonych parametrów tego ciągu; zaprojektowanie osiedle zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymaga ustalenia w ramach jego obszaru odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, warunkującej korzystny mikroklimat oraz uzupełniającej zabudowaną część projektowanego założenia urbanistycznego; podnoszony w uwadze fakt istnienia zieleni w innych częściach miasta nie może być podstawą do nieustalania powierzchni biologicznie czynnych w ramach nowych osiedli zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdyż tereny te funkcjonują odrębnie we wszystkich częściach miasta; równocześnie poszerzenie terenu przy skrzyżowaniu umożliwi rozproszczenie ruchu pieszych w stronę terenów publicznych, co pozwala na płynne powiązanie tego terenu z obszarami, na których podobna komunikacja będzie kontynuowana; ponieważ w Studium miasta Nowa Dęba docelowo planowana jest budowa obwodnicy, która przejęłaby rolę drogi krajowej, możliwe będzie w przyszłości wykorzystanie tego terenu również jako drogi dojazdowej, tak więc szerokość terenu i jego poszerzenie w rejonie publicznej drogi dojazdowej zabezpiecza możliwość lokalizacji przyszłej drogi i skrzyżowania,

d) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie: zmniejszenia szerokości ciągu do szerokości przyjętej dla terenów przeznaczonych pod ciągi piesze oznaczone symbolami 1KX i 2KX, i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących szerokości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP** przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej,

wynika z konieczności zachowania ustalonej odległości pomiędzy projektowanymi budynkami w zabudowie wielorodzinnej; wprowadzie ciąg został wyodrębniony graficznie na rysunku planu jednak w rzeczywistości będzie stanowił przestrzeń osiedlową pomiędzy budynkami mieszkalnymi w zabudowie wielorodzinnej; jego wyodrębnienie ma znaczenie funkcjonalne i kompozycyjne, które nie spełniłoby swojej funkcji w przypadku zawężenia szerokości terenu; wzdłuż terenu zaprojektowano obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co oznacza, że budynki będą przylegały bezpośrednio do jego granic, tym samym ciąg zostanie obudowany kilkunastometrowymi ścianami budynków; przy zwężeniu terenu do parametrów takich jak zostały ustalone dla ciągów 1KX i 2KX (8m) powstałoby wrażenie długiego, ciemnego tunelu, nie spełniającego wymogów w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (na niższych kondygnacjach budynków); ponieważ nie jest możliwe zbliżenie zabudowy to niezasadne jest również zwężanie ciągu, gdyż przestrzeń pomiędzy liniami zabudowy należałoby utrzymać w podobnym odstępie; zwężenie linii rozgraniczających terenu nie zmieniłoby faktycznego zagospodarowanie terenu; dopuszczona lokalizacja planowanych usług w parterach budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 4MW i 5MW, dodatkowo uzasadnia projektowaną szerokość terenu, która zmniejszona nie pozwoliłaby na dogodne funkcjonowanie usług,

- e) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/KX/U**, przeznaczonego pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, w zakresie kształtu terenu, i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących kształtu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/KX/U** przeznaczonego pod parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, wynika z przyjętego układu urbanistycznego i komunikacyjnego i nie przesądza sposobu zagospodarowania terenu; widoczne obrysy terenów nie przekładają się bezpośrednio na bryły obiektów, a jedynie mogą być dla nich inspiracją; jak pokazują liczne istniejące założenia urbanistyczne nie jest cechą wiodącą dobrze funkcjonującego w przyszłości projektu, to aby wszystkie wyznaczone w planie tereny miały kształt zbliżony do kwadratu czy prostokąta; linie zabudowy ustalono częściowo jako nieprzekraczalne stąd zabudowa zlokalizowana na tym terenie nie będzie musiała mieć żadnego nadzwyczajnego kształtu; jeżeli jednak kształt byłby ciekawy to wpływałoby to korzystnie na odbiór estetyczny zabudowy usługowej, gdyż teren znajduje się na końcu osi widokowej biegnącej przez tereny oznaczone symbolami: 2KX, 3KDD, 7KX i 2KX/ZP; równocześnie zaprojektowanie i realizacja budynku maksymalnie wykorzystującego wyznaczoną do zabudowy przestrzeń pozwoliłoby na powiązanie z sąsiednimi przestrzeniami, dało możliwość stworzenia dominanty architektonicznej, podkreśliło ważności funkcji i utworzyło pionowe ramy wnętrza krajobrazowego,
- f) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie kształtu terenu i przyjęcie w miejscowym planie ustaleń dotyczących kształtu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wynika z przyjętego układu urbanistycznego i komunikacyjnego i nie przesądza sposobu zagospodarowania terenu; widoczne obrysy terenów nie przekładają się bezpośrednio na bryły obiektów, a jedynie mogą być dla nich inspiracją; jak pokazują liczne istniejące założenia urbanistyczne nie jest cechą wiodącą dobrze funkcjonującego w przyszłości projektu, to aby wszystkie wyznaczone w planie tereny miały kształt zbliżony do kwadratu czy prostokąta; znacząca wielkość obszaru wyznaczonego w liniach zabudowy wyklucza trudności przy lokalizacji obiektów budowlanych i stwarza różnorodne możliwości lokalizacji budynków,
- g) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD**, przeznaczonego pod publiczną drogę dojazdową oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie przełożenia ww. projektowanej drogi na środek ww. terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na terenie wskazanym w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową zaprojektowania bardziej regularnego kształtu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolami 4MW i 5MW i przyjęcie w miejscowym planie wyznaczonego przebiegu publicznej drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD, wynika z konieczności zapewnienia dostępu każdej wyznaczonej w planie działki budowlanej do drogi publicznej; dostępność komunikacyjna zaprojektowana została w taki sposób aby wyważyć interesy wszystkich właścicieli nieruchomości; wnioskowane poprowadzenie układu drogowego wzdłuż kanalizacji sanitarnej spowodowałoby wydzielenie terenu, który posiadałby obsługę komunikacyjną z dwóch stron; taki sposób zagospodarowania tego terenu jest niewskazany pod względem ekonomicznym; powstałby teren, który w wyniku takiej zmiany miałby ograniczoną możliwość zabudowy; w projekcie planu w równy sposób winny być chronione interesy wszystkich właścicieli nieruchomości; zauważa się ponadto, iż przyjęte rozwiązanie projektowe dają możliwość przełożenia kanalizacji deszczowej wzdłuż wyznaczonych dróg i ciągów lub takie zaprojektowanie budynków, które nie kolidowałyby z przebiegiem istniejącej kanalizacji sanitarnej;

2) **nieuwzględnienie uwagi wniesionej przez Pana Tomasza Zielińskiego**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/39, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP**, przeznaczonego pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, w zakresie przeznaczenia go w części pod zabudowę usługową, z ustaleniami jak dla terenu oznaczonego symbolem 1U, przeznaczonego pod zabudowę usługową, i przyjęcie w miejscowym planie ustalenia dotyczącego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP**, pod publiczne ciągi piesze i place w zieleni urządzonej, wynika z przyjętej koncepcji urbanistycznej, której celem jest wytworzenie otwartego wnętrza krajobrazowego pomiędzy terenami istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej po południowej stronie obszaru planu, a terenami usług wyznaczonymi w planie, na odcinku pomiędzy ulicami: Ks.H. Łagockiego i Kwiatkowskiego; przyjęcie takich ustaleń wynika również z potrzeby spełnienia obowiązkowych wymagań, wynikających z art. 15 ust.2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych; uchwalenie zasad zagospodarowania terenu planu w celu uporządkowania i racjonalnego rozplanowanie przestrzeni stało u podstaw potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego jako gwarancji prawnej dla przewidywanych rozwiązań projektowych; należy zauważyć, iż wyznaczony teren stanowi jedyny plac o takich parametrach w tej części miasta; wyznaczenie takiego obszaru ma na celu rozwój kontaktów społecznych i możliwości lokalizacji imprez osiedlowych, co stanowi ważny interes publiczny; zadaniem placu nie jest więc wyłącznie funkcja prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego, co stałoby się faktem w przypadku uwzględnienia złożonej uwagi; częściowe przeznaczenie działki 399/39 pod usługi wiązałoby się z likwidacją placu miejskiego, co zaburzałoby w znacznym stopniu przyjętą koncepcję układu urbanistycznego; położenie terenu blisko zabudowy usługowej predysponuje go do pełnienia funkcji społeczno-kulturalnej; na obszarze planu wyznaczone zostały znaczące obszary pod zabudowę usługową, której realizacja i prawidłowe funkcjonowanie uzależnione jest od wyważenia proporcji pomiędzy jej powierzchnią, a liczbą jej przyszłych użytkowników; zauważa się ponadto, iż podczas projektowania przedmiotowego rozwiązania w projekcie planu oraz aż do końca okresu wyłożenia planu do publicznego wglądu składający uwagę nie był, jak stało się to później, jednym z 9 współwłaścicieli terenu, w zakresie którego wnioskuje o zmiany przeznaczenia; lokalizacja placu uwzględniała więc fakt, że obszar ten był we własności Gminy i założenie urbanistyczne oparte było m.in. na analizie stanu prawnego gruntów; jednocześnie na obszarze planu pozostała znikoma ilość nieruchomości pozostających we własności gminy stąd możliwość wyznaczenia tego typu przestrzeni w innej części osiedla również wymagałby ingerencji w prywatne nieruchomości; analiza treści uwagi w zakresie lokalizacji usług wskazuje, iż przy uwzględnieniu uwagi możliwy do zabudowy usługami obszar byłby niewielki i nie posiadałby żadnego znaczenia dla prawidłowego funkcjonowania osiedla; równocześnie konieczne jest zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej od ulicy ks. H. Łagockiego, przez ulicę Kwiatkowskiego w stronę zachodnią do potoku Bystrzyk; zwraca uwagę również fakt, iż składający uwagę nie jest samodzielnym właścicielem terenu o zmiany przeznaczenia, którego wnioskuje, a współwłaściciele terenu nie składali uwag w zakresie proponowanego przeznaczenia;

3) **nieuwzględnienie uwagi wniesionej przez Pana Henryka Flisa**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 1276/6, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **4ZP**, pod publiczną zielenią urządzonej i przyjęcie w miejscowym planie ustalenia dotyczącego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP**, pod publiczną zielenią urządzonej,

wynika z kierunków wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Nowa Dęba, w którym obszar ten wskazany jest pod zielenią urządzonej i wody śródlądowe powierzchniowe, tak więc inne przeznaczenie terenu byłoby niezgodne ze Studium; w Studium wskazana jest ponadto konieczność ochrony ciągów ekologicznych biegnących wzdłuż potoków Dęba i Bystrzyk; istniejące uwarunkowania wskazują na konieczność uwzględnienia obowiązku wyznaczenia zasad ochrony środowiska i jego zasobów oraz zasad ochrony przyrody, ochrony zdrowia ludzi i zabezpieczenia interesu publicznego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w niniejszym przypadku wnioskowana działka stanowi

bezpośrednie, zaledwie kilkumetrowe sąsiedztwo cieką wodnego, co uzasadnia zastosowanie tego obowiązku; w przeważającej części na obszarze wnioskowanej działki teren zieleni posiada szerokość około 5 m, co stanowi pas, na którym trudno zlokalizować średniej wielkości drzewo, tak więc wyznaczona szerokość stanowi niezbędne minimum potrzeb w zakresie pełnienia przez ten teren roli obudowy biologicznej potoku; teren stanowi kontynuację pasów zieleni wyznaczonych wzdłuż całej długości potoku Bystrzyk, co wyklucza możliwość dokonywania przerw czy zdecydowanych zawężeń w tej obudowie biologicznej; drastyczne ograniczenie czy też likwidacja obszaru terenów biologicznie czynnych przy brzegach skarpy cieką byłoby wykluczeniem jakiejkolwiek roli biologicznej czy krajobrazowej tego obszaru, skutkowałoby likwidacją zadrzewień oraz pozostałej flory, a także drobnej fauny; w najwęższym miejscu wyznaczony teren ma około 3 m szerokości więc również z uwagi na dostępność technologiczną do cieką wodnego nie powinien być przeznaczony na inne cele niż publiczne; ze względów formalnych należy zaznaczyć, iż pomimo że wnioskodawca, jak wynika z literalnego brzmienia treści pisma, formuje uwagę w stosunku do projektu Studium, to ze względu na termin złożenia uwagi i przytoczone w jej treści fakty i daty uznano, iż w zamyśle wnioskodawcy miała to być uwaga złożona do projektu miejscowego planu, tak więc została ona rozpatrzona.

4) **nieuważlenie uwagi wniesionej przez Panią Grażynę Kotulską oraz Panią Urszulę Zielińską**, do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego, dla obszaru działki nr 399/38, położonej w Nowej Dębie, dotyczącej:

- przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, wyłącznie pod zabudowę usługową,
- terenów oznaczonych symbolami **5KDD i 8KDD** pod publiczne drogi dojazdowe

i przyjęcie w miejscowym planie ustalenia dotyczącego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, wyłącznie pod zabudowę usługową zaś terenów oznaczonych symbolami **5KDD i 8KDD** pod publiczne drogi dojazdowe, wynika z obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy dotyczącego ustalenia w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wykluczającego jakiejkolwiek rozwiązania alternatywne w zakresie przeznaczenia terenu; przyjęcie ustaleń dotyczących przeznaczenia wyłącznie pod zabudowę usługową wynika ponadto z obowiązku zapewnienia ładu przestrzennego, czego w żaden sposób nie gwarantowałoby wskazanie kilku alternatywnych funkcji na danym terenie; przepisy prawa wskazują na obowiązek ustalenia jednoznacznych zasad zagospodarowania, a zabudowa usługowa od zabudowy mieszkaniowej różni się takimi zasadami; wyznaczone publiczne drogi dojazdowe stanowią element całego układu komunikacyjnego planu i zapewniają obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę, stąd niezbędna jest ich lokalizacja w ramach każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę; zwraca uwagę również fakt, iż składające uwagę nie są jedynymi współwłaścicielami terenu o zmiany przeznaczenia, którego wnioskują, a pozostali współwłaściciele terenu nie składali uwag w zakresie proponowanego przeznaczenia.