

Uchwała Nr XLIII/598/18
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia 23 lutego 2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustrzyki
Dolne w granicach działek nr ew. 1325, 1327, 1329/1, 1329/2, 1329/3, 1329/4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz.1875 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/380/17 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustrzyki Dolne w granicach działek nr ew. 1325, 1327, 1329/1, 1329/2, 1329/3, 1329/4, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/204/2000 Rady Miasta Ustrzyki Dolne z dnia 27 czerwca 2000 roku z późniejszą zmianą.

Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustrzyki Dolne w granicach działek nr ew. 1325, 1327, 1329/1, 1329/2, 1329/3, 1329/4, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,33 ha.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.
- §3.** Załącznikiem do niniejszej uchwały jest 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.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu i więcej spadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granice terenu;
 - 3) powierzchni chłonnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, w ramach którego zastosowano urządzenia powierzchniowe, podpowierzchniowe lub inne rozwiązania służące rozsączeniu wody deszczowej w celu zmniejszenia i spowolnienia jej odpływu z powierzchni uszczelnionych (dachy, chodniki, podjazdy, ulice, place, parkingi);

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z obsługą samochodów, budownictwem, obróbką drewna, produkcją wyrobów z tworzyw sztucznych, zakładów mechanicznych oraz usług uciążliwych;
- 7) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

§5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
 - a) 1U – teren usług,
 - b) 1MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) kolorystykę elewacji budynków, dachów, detali architektonicznych, spójną w obrębie poszczególnych obiektów budowlanych oraz na obszarze planu;
- 3) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 4) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, za wyjątkiem bram i furtek 1,6 m;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brąz, czerwień, grafitu;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków o niskim nasyceniu barw oraz kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, blacha;

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

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 15 m;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

§9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy istniejąca droga klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową, która przylega do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie dojazdów i dojeżdż do dróg publicznych – o szerokości minimum 5 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania na wydzielonej działce budowlanej:
 - a) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej $\varnothing 80$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - a) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych budowę sieci kanalizacji:
 - b) grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing 160$ mm,
 - c) ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing 160$ mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
 - b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w terenach dróg, parkingów, placów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do ziemi bez poprzedniego podczyszczenia,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia projektowanych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych nie wyznaczonych na rysunku planu, wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem ustaleń lit. e,
 - e) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie budynków z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych nośników energii;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - a) obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się przebudowę,
 - c) dopuszcza się budowę nowych sieci oraz powiązanych z istniejącym sieciami telekomunikacyjnymi.

§12. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 1% dla wszystkich terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

§13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KDD.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (o powierzchni 0,128 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 11,0 m,
 - f) dachy wielospadowe;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** (o powierzchni 0,077 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 7,5 m,
 - f) dachy wielospadowe,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki: nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²,
- 6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji usług w parterze budynku wielorodzinnego,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o powierzchni 0,125 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 1,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

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

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

- 1) w § 2 zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na ok. 6,62 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym o ok. 0,33 ha;
- 2) w § 3:
 - a) w ust. 1 pkt 7 zmniejsza się powierzchnię terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług komercyjnych o pow. ok.1,41 ha o ok. 0,205 ha,
 - b) w ust. 1 pkt 11 zmniejsza się powierzchnię terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD publiczne drogi dojazdowe o pow. ok. 0,33 ha o ok. 0,077 ha,
 - c) w ust. 1 pkt 12 zmniejsza się powierzchnię terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KX/W publiczne ciągi pieszo-jezdne o pow. ok. 0,18 ha o ok. 0,095 ha;
- 3) w § 18:
 - a) w ust. 1 zmniejsza się powierzchnię terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U – pow. ok. 1,16 ha o ok. 0,205 ha,
 - b) uchyla się ust. 2 pkt 2 i 6 lit a,
 - c) w ust.2 pkt 5 skreśla się następującą treść: *„(nie dotyczy to terenu wydzielonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu literą U, dla którego powierzchnia biologicznie czynnie czynna powinna być nie mniejsza niż 10% całości terenu);”*
 - d) w ust. 4 pkt 1 lit a i b skreśla się następującą treść: *2KX/W,*
- 4) uchyla się § 31;
- 5) uchyla się § 33;
- 6) w § 39 pkt 4 skreśla się następującą treść: *2KX/W,*
- 7) załącznik Nr 1 do uchwały, o której mowa w § 1 traci moc w granicach obowiązywania załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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