

**Projekt**  
**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY GMINY NOWY ŻMIGRÓD**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Nr 2/2023 w miejscowości Gorzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Żmigród, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/264/01 Rady Gminy Nowy Żmigród z dnia 30 października 2001 r. z późniejszymi zmianami,

**Rada Gminy Nowy Żmigród**  
**uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2023 w miejscowości Gorzyce zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 uchwały, obejmuje teren położony w miejscowości Gorzyce o powierzchni około 25,49 ha.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - część graficzna planu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały;
  - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne.

**§ 2.**

W granicach planu wyznacza się:

- 1) **1U-P - 2U-P** - teren usług lub produkcji, o powierzchni około 19,55ha;
- 2) **1IE** - teren elektroenergetyki, o powierzchni około 0,60ha;
- 3) **1ZN** - teren zieleni naturalnej, o powierzchni około 0,52ha;
- 4) **1RN-IE** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektroenergetyki, o powierzchni około 3,41ha;
- 5) **1KR - 3KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni około 1,37ha;
- 6) **1KDD** - teren drogi dojazdowej, o powierzchni około 0,04ha.

**§3.**

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 3) uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się:
- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony środowiska;
  - 2) przebudowę, budowę nowych oraz zmianę trasy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
  - 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

## **ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 4.**

1. Teren usług lub produkcji oznaczony w części graficznej planu symbolem 1U-P i 2U-P:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren usług,
    - b) teren produkcji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - a) teren elektroenergetyki,
    - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 3) przeznaczenie wykluczone:
    - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - b) teren elektrowni wiatrowej,
    - c) teren przemysłu portowego.
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
  - 1) lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń fotowoltaicznych z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW należy lokalizować z uwzględnieniem granicy strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające nie może łącznie przekraczać 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,0001, nie większa niż 1.

- 6) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - nie wyższa niż 12m,
    - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - 7) wysokość budowli nie wyższa niż 15m,
  - 8) podziemne magazyny energii nie więcej niż jedna kondygnacja,
  - 9) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych do 8m,
  - 10) dach nad bryłą główną budynku: płaski, dopuszcza się jedno lub dwuspadowy,
  - 11) kierunek dolnej krawędzi połaci dachowej lub głównej kalenicy nad bryłą główną budynku należy lokalizować równolegle lub prostopadle do drogi z której odbywa się wjazd na działkę, dopuszcza się tolerancję 2°;
  - 12) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie większym niż 45°;
  - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 0,10ha;
  - 14) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie mniejsza niż 5m;
  - 15) dopuszcza się przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów lub ich skanalizowanie.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) powiązanie komunikacyjne terenu 1U-P:
    - a) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, następnie poza granicą obszaru objętego planem, ciągiem pieszo jezdnym do drogi publicznej,
    - b) bezpośrednio do drogi oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDD;
    - c) drogami wewnętrznymi oznaczonymi w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR następnie poza granicą obszaru objętego planem, do drogi publicznej;
  - 2) powiązanie komunikacyjne terenu 2U-P:
    - a) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 2KR do drogi publicznej poza granicą obszaru objętego planem,
    - b) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 3KR i 2KR do drogi publicznej poza granicą obszaru objętego planem,
    - c) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 2KR następnie poza granicą obszaru objętego planem drogą wewnętrzną do drogi publicznej;
  - 3) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla:
    - a) zabudowy produkcyjnej – min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 4,
    - b) zabudowy usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu z wyłączeniem powierzchni magazynowej, jednak nie mniej niż 2.

## § 5.

1. Teren elektroenergetyki oznaczony w części graficznej planu symbolem 1IE:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki;
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej dla zabudowy kubaturowej - nie mniejsza niż 0,0005, nie większa niż 0,2;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie wyższa niż 15m,
  - b) wysokość budowli nie wyższa niż 40m,
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu - drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 2KR następnie poza granicą obszaru objętego planem, drogą wewnętrzną skomunikowaną z drogą publiczną.
  - 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

#### **§ 6.**

1. Teren zieleni naturalnej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1ZN:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy - powierzchnia biologicznie czynna - 100% powierzchni działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, następnie poza granicą obszaru objętego planem, ciągiem pieszo jezdny skomunikowanym z drogą publiczną,
  - 2) drogami wewnętrznymi oznaczonymi w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR do drogi publicznej poza granicą planu.

#### **§ 7.**

1. Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektroenergetyki oznaczony w części graficznej planu symbolem 1RN-IE:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - b) teren elektroenergetyki.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych
    - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
  - 1) zakaz zabudowy budynków kubaturowych;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki;
  - 3) wysokość budowli – nie wyższa niż 40m;
  - 4) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie mniejsza niż 5m;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów melioracyjnych lub ich skanalizowanie.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, następnie poza granicami planu ciągiem pieszo jezdny skomunikowanym z drogą publiczną,
  - 2) drogami wewnętrznymi oznaczonymi w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR do drogi publicznej poza granicą obszaru objętego planem.

#### **§ 8.**

1. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KR - 3KR:

- 1) teren 1KR i 3KR przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
- 2) teren 2KR przeznacza się pod fragment komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
- 3) na terenie 1KR i 2KR dopuszcza się :
  - a) miejsca do parkowania pojazdów,
  - b) przebudowę i przełożenie cieków wodnych i rowów lub ich skanalizowanie.

### § 9.

Teren drogi dojazdowej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KDD przeznacza się pod fragment drogi dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

### § 10.

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem, przez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia realizowanych w granicach planu,
  - b) nowe sieci i przyłącza należy realizować jako kablowe podziemne, dopuszcza się sieci napowietrzne,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni.
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem przez budowę i rozbudowę sieci wodociągowej w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,
  - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę;
- 3) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci na terenie lub poza granicą obszaru objętego planem, przez rozbudowę, budowę sieci gazowej w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną przez budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych:
  - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicą obszaru objętego planem przez budowę i rozbudowę sieci w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych:
  - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicą obszaru objętego planem przez rozbudowę, budowę nowych sieci w granicy planu, o przekroju zapewniającym obsługę całego obszaru objętego granicami planu,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 7) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych:

- a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
- d) z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem do środowiska należy podczyścić do stanu spełniającego wymagania obowiązujących przepisów,
- e) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
- f) dopuszcza się podziemne zbiorniki przeciwpożarowe;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie Nowy Żmigród;
- 9) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową w sposób niezagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 10) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem biogazowni.

#### **§ 11.**

Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

#### **§ 12.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego w wysokości 30%.

### **Rozdział III. PRZEPISY ZMIENIAJĄCE**

#### **§13.**

Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXXVII/262/06 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Gorzyce, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszym planem.

### **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Żmigród.

**§ 15.**

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