

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

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Nr 4/2023 w miejscowości Mytarka**

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 planowaniu i 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 4/2023 w miejscowości Mytarka zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 uchwały, obejmuje teren położony w miejscowości Mytarka o powierzchni około 6,43ha.
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** - teren usług lub produkcji, o powierzchni około 5,06ha;
- 2) **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni około 1,07ha;
- 3) **1KR**- teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni około 0,30ha;

**§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.
3. Przy zagospodarowaniu terenu 1U-P należy uwzględnić stanowisko archeologiczne Mytarka 11 AZP 112-71/61 – ślad osadniczy z epoki kamienia oraz strefę ochrony ekspozycji, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

## **ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 4.**

1. Teren usług lub produkcji oznaczony w części graficznej planu symbolem 1U-P:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren usług,
    - b) teren produkcji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - b) teren telekomunikacji,
    - c) teren elektroenergetyki,
  - 3) przeznaczenie wykluczone:
    - a) teren elektrowni wiatrowych,
    - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - 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) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem [zi], do zagospodarowania pod zieleń, przy czym nakazuje się zagospodarować jako zieleń izolacyjną dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
  - 3) 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;
  - 4) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,0001 nie większa niż 0,8.
  - 7) parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków:
      - nie wyższa niż 12m,
      - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
      - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - b) wysokość budowli (z wyłączeniem masztu antenowego) nie wyższa niż 15m;
    - c) wysokość masztu antenowego do 60m,
    - d) podziemne magazyny energii nie więcej niż jedna kondygnacja,
    - e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie wyższa niż 8m,
    - f) dach nad bryłą główną budynku: płaski, dopuszcza się jedno lub dwuspadowy,
    - g) główne połacie dachowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
  - 8) kierunek dolnej krawędzi połaci dachowej lub głównej kalenicy nad bryłą główną budynku należy lokalizować równolegle lub prostopadłe do drogi z której odbywa się wjazd na działkę, dopuszcza się tolerancję 2°;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 0,10ha;
  - 10) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie mniejsza niż 5m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) powiązanie komunikacyjne - drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, następnie poza granicą planu drogą wewnętrzną skomunikowaną z drogą publiczną.
  - 2) 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 rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony w części graficznej planu symbolem 1RN:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna 100% powierzchni działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej drogą wewnętrzną oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KR, następnie poza granicą planu drogą wewnętrzną skomunikowaną z drogą publiczną.

#### **§ 6.**

1. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KR przeznacza się pod komunikację wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

#### **§ 7.**

Zasady obsługi terenu 1U-P 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.

#### **§ 8.**

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.

#### **§ 9.**

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**

#### **§10.**

Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXII/228/05 Rady Gminy w Nowym Żmigrodzie z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Mytarka, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą zmianą.

### **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 11.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Żmigród.

#### **§ 12.**

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