

**Uchwała Nr XXXIX/583/09
Rady Miejskiej w Dębicy
z dnia 28 grudnia 2009 r.,**

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NR 2/2006 MIASTA DĘBICA,
obszar w obrębie ul. Mościckiego w Dębicy.**

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Dębicy:

§ 1.

1. po stwierdzeniu zgodności projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NR 2/2006 MIASTA DĘBICA, obszar w obrębie ul. Mościckiego, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dębica, przyjętego Uchwałą Nr XLI/320/98 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 16 czerwca 1998r. z późn. zmian.,

2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,

3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego NR 2/2006 MIASTA DĘBICA,
obszar w obrębie ul. Mościckiego, zwany dalej planem.

DZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ I – USTALENIA PORZĄDKOWE

§ 2.

PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Plan NR 2/2006 MIASTA DĘBICA, obszar w obrębie ul. Mościckiego, obejmuje teren w mieście Dębica o powierzchni ok. 28,47 ha, którego granice oznaczone są na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego NR 2/2006 MIASTA DĘBICA, obszar w obrębie ul. Mościckiego składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

§ 3

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 2) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 5) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, jak zakup artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy i książek, usługi typu naprawa obuwia, sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, pocztowa, fryzjer, kosmetyczka itp. Usługi podstawowe nie obejmują usług drobnej wytwórczości;
- 6) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np. mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, ryna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy kubaturowej;
- 10) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowe.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wprowadzone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz warunki ochrony wynikające z położenia obszaru opracowania w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425;

2. Przy realizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących obowiązuje uwzględnienie:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących dróg publicznych zlokalizowanych w odległości 6 metrów od krawędzi jedni;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy od nowo projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) stref technicznych od sieci energetycznych;

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni o pow. sprzedaży powyżej 400 m², za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MN/U, dla którego obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;

4. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń z wypełnieniami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz szczelnych, w tym z płyt betonowych;

5. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;

6. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje ochrona urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

7. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

8. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

9. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem terenów 1.P i 2.P oraz za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko;

10. W wypadku wdrożenia procedury scalania działek w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, obowiązek przestrzegania zasad określonych w ustaleniach ust.11 i ustaleń szczegółowych niniejszego planu dla wydzielonych terenów;

11. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:

- 1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie;
- 2) Dla nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt 4, w terenach oznaczonych symbolami MN, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1.MN, obowiązują:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - powierzchnia nie mniejsza niż 600 m² i minimalna szerokość frontu działek - nie mniejsza niż 20 metrów;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - powierzchnia nie mniejsza niż 400 m² i minimalna szerokość frontu działek nie mniejsza niż 16 metrów;
- 3) Dla nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt 4, w terenach oznaczonych symbolami 1.MN, obowiązują powierzchnia nie mniejsza niż 800 m² i minimalna szerokość frontu działek od strony drogi oznaczonej symbolem 1.KDI - nie mniejsza niż 25 metrów;
- 4) Dopuszcza się zmniejszenie ww. wielkości działek jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;
- 5) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojeżdż. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielenia działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m²;
- 6) Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających drogi publiczne, z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

§ 5.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
2. Obowiązuje uwzględnienie przy rozbudowie istniejących budynków oraz realizacji nowych przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej a także ich stref;
3. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zainwestowanych i zieleni, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji. Obowiązuje zakaz lokalizacji przesyłowych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i większym, gazociągów wysokiego ciśnienia oraz przesyłowych wodociągów magistralnych o przekroju większym niż Ø 300 i kolektorów kanalizacji sanitarnej o przekroju większym niż Ø 400;
- 4. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:**
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Mościckiego, siecią rozdzielczą o przekroju nie mniejszym niż Ø 40;
 - 2) Przy rozbudowie sieci wodociągowej oraz budowie nowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 125 obowiązuje uwzględnienie realizacji hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.
- 5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**
 - 1) Docelowo obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych ze wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie siecią kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, połączoną z istniejącą siecią kanalizacji w ulicy Mościckiego na biologiczną komunalną oczyszczalnię ścieków w Dębicy;
 - 2) Do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z okresowym ich opróżnianiem i obowiązkowym wywozem na oczyszczalnię ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, należy do niej podłączyć istniejące obiekty, a istniejące zbiorniki zlikwidować lub trwale wyłączyć z systemu kanalizacyjnego;
 - 3) Obowiązek realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej jako rozdzielczych.
- 6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**
 - 1) Dopuszcza się przebudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających;
 - 2) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez realizację nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 300 połączonych z istniejącą siecią w ulicy Mościckiego lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych oraz do gruntu;
- 7. W zakresie składowania odpadów:**
 - 1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Dębica ustalone w Planie Gospodarki Odpadami.
- 8. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:**
 - 1) Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie siecią rozdzielczą nisko i średnioprężną o przekroju nie mniejszym niż Ø 32, połączoną z istniejącą siecią w ulicy Mościckiego;
 - 2) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni indywidualnych;
- 2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń;

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m² w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych;

11. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne.

12. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie większej niż 3 m;

DZIAŁ II - - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ I. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6.

USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potok Budzisz) z zielenią towarzysząca, oznaczone symbolem **1.WS/ZI – pow. 0,61 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieku wodnego w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 2) Dopuszcza się realizację wjazdu publicznego z ulicy Mościckiego.

2. Tereny rowu melioracyjnego, oznaczone symbolem **2.WS – pow. 0,08 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek ochrony i utrzymania rowu.

3. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **1.ZI – pow. 0,03 ha, 2.ZI – pow. 0,36 ha, 3.ZI – pow. 0,09 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3.ZI. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych;
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

ROZDZIAŁ II. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 7.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1.MN – pow. 1,34 ha, 2.MN – pow. 4,96 ha, 3.MN – pow. 2,00 ha, 4.MN – pow. 3,10 ha, 5.MN – pow. 0,70 ha, 6.MN – pow. 0,80 ha, 7.MN – pow. 0,35 ha, 7a.MN – pow. 0,65 ha, 8.MN – pow. 1,73 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane;
 - b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia małej architektury ;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2;
- 4) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% ich powierzchni;

- 5) Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązują:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- 6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, we wszystkich terenach oznaczonych symbolami **od 1.MN do 8.MN**:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. W wypadku, gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, w granicy działki;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów wolnostojących w odległości 1,5 m od dłuższej granicy działki w wypadku, gdy szerokość działki wynosi 16 m i poniżej;
 - a) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m³. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla ww. przeznaczenia;
 - b) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 12 metrów nad poziom istniejącego terenu;
 - c) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
 - d) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25⁰ – 45⁰ oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 10⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - e) obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych w płaszczyźnie pionowej. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - g) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych, przy czym w terenie 1.MN ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50m². Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu, a terenie 1.MN – 5 m. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 8) Obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniejszych niż 35% powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdej działce na której realizowany będzie budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu. Realizacja dodatkowo nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie, w której będą realizowane usługi wlicza się miejsca w garażu.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, oznaczone symbolami **9.MN/U – pow. 0,42 ha, 10.MN/U – pow. 1,67 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane;
 - b) usługi komercyjne, realizowane jako budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - c) drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej;
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) Dopuszcza się lokalizację części mieszkalnej o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m², jako wbudowanej w budynki usługowe;

- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 1 i 2;
- 5) Łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% ich powierzchni, a powierzchnia zabudowy usługowej na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 50% ich powierzchni;
- 6) Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- 7) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej – bliźniaczej i szeregowej;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów oznaczonych symbolem 1.KK, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m³, a usługowego do 2500 m³. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
 - d) realizacja budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;
 - e) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
 - f) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - g) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - i) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 9) Obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniejszych niż 35% powierzchni działki lub terenu inwestycji przy realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i 20% przy realizacji budownictwa usługowego;
- 10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdej działce na której realizowany będzie budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu. Realizacja dodatkowo nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie, w której będą realizowane usługi wlicza się miejsca w garażu.
- 12) Dla zabudowy usługowej obowiązuje realizacja, nie mniej niż 3 miejsca postojowe/100 m² pow. użytkowej.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, oznaczone symbolami **11.MN/U – pow. 0,35 ha, 12.MN/U – pow. 0,68 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane;
 - b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 1 i 2;
- 4) Łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% ich powierzchni, a powierzchnia zabudowy usługowej na wydzielonej działce lub terenie inwestycji nie może przekroczyć 50% ich powierzchni;

- 5) Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
- 6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej – bliźniaczej i szeregowej;
 - b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m³, a usługowego do 2500 m³. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
 - c) realizacja budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;
 - d) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 25⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);
 - e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - g) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 20⁰ – 45⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 8) Obowiązuje zachowanie terenów biologicznie czynnych nie mniejszych niż 35% powierzchni działki lub terenu inwestycji przy realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i 20% przy realizacji budownictwa usługowego;
- 9) Dostęp do terenów z drogi publicznej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdej działce na której realizowany będzie budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu. Realizacja dodatkowo nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie, w której będą realizowane usługi wlicza się miejsca w garażu.
- 11) Dla zabudowy usługowej obowiązuje realizacja, nie mniej niż 3 miejsca postojowe/100 m² pow. użytkowej.

§ 8.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

1. Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczone symbolami: **1.P – pow. 4.33 ha, 2.P – pow. 0,46 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja przemysłowa i drobna wytwórczość;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – usługi komercyjne, magazynowanie i składowanie, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących lub zblokowanych, przy uwzględnieniu ustaleń pkt.5;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) Obowiązuje realizacja budynków jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego oraz:
 - a) realizacja dachów o kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony;
 - b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 6) Obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami;

- 7) Obowiązuje uwzględnienia terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki;
- 8) Dostęp do terenu z drogi publicznej – ul. Mościckiego, wjazdem publicznym przez potok Budzisz;
- 9) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni;
- 10) Realizacja nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

ROZDZIAŁ III. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 9.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji, oznaczone symbolem: **1.KDz – pow. 0,52 ha.**

Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren lokalizacji drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
 - b) chodniki;
 - c) przystanki komunikacji miejskiej realizowane w wydzielonych zatokach;
 - d) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) Dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) W wypadku realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem drogi, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni, z wyjątkiem przekroczeń poprzecznych jezdni;
- 4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 5) Dopuszcza się realizację ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi;
- 6) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zabezpieczających tereny sąsiednie przed ponadnormatywnym hałasem, w tym pasów zieleni.

2. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1.KDI – pow. 0,47 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

3. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1.KDd – pow. 0,92 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

4. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **1.KDw – pow. 0,11 ha, 2.KDw – pow. 0,09 ha, 3.KDw – pow. 0,09 ha, 4.KDw – pow. 0,09 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i ich elementów takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu.

5. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna oznaczona symbolem **8.KDw – pow. 0,44 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ich elementów takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu.

6. Tereny komunikacji – ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolami: **5.KDw – pow. 0,07 ha, 6.KDw – pow. 0,04 ha, 7.KDw – pow. 0,07 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ciągów pieszo - jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) Realizacja placu manewrowego na zakończeniu ciągu pieszo – jezdne oznaczonego symbolem 7.KDw i 9.KDw.

§ 10.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji, oznaczone symbolem **KK – pow. 0,84 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji bocznicy kolejowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających.

§ 11.

DZIAŁ III - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

1. 15% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: P, MN/U, MN.;
2. 5% dla terenów pozostałych.

§ 12.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dębica.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 14.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dębicy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dębicy

Jan Borek