



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 lutego 2024 r.

Poz. 1225

### UCHWAŁA NR LXXV/1001/24 RADY MIEJSKIEJ W USTRZYKACH DOLNYCH

z dnia 22 stycznia 2024 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III” – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LXIV/868/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 28 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III”, zmienioną Uchwałą Nr LXVIII/915/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 14 czerwca 2023r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, przyjętego Uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa III” – część B, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 12,4062 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są ponadto dane przestrzenne w postaci dokumentu GML - stanowiące załącznik nr 2.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższej położonej kalenicy dachu;

5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, liczony jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica terenu, pod budowę urządzeń, na którym będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) przeznaczenie terenów - określone za pomocą symboli liczbowych i literowych
  - a) **1U-PEF** – teren usług lub elektrowni słonecznej,
  - b) **1U-P** – teren usług lub produkcji.

2. Oznaczenia w części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, stanowią wyłącznie elementy informacyjne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak istotnego negatywnego wpływu na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną 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 ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem drogi gminne – ul. Przemysłową i ul. Wiejską;, poprzez układ istniejących dróg dojazdowych, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów produkcyjno-usługowych – minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
    - dla pozostałych funkcji – minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
  - d) nakaz zapewnienia minimum 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę trasy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeżeli, nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej  $\varnothing 80$  mm z zastrzeżeniem lit. b, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody ujęć wody dla celów technologicznych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing 160$  mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min.  $\varnothing 90$  mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit b ,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min.  $\varnothing 200$  mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min.  $\varnothing 90$  mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – urządzenia fotowoltaiczne,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących, innych niż określone w lit. c, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem lit f,
  - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z magistral ciepłowniczych o minimalnej średnicy przewodów sieci ciepłowniczej  $\varnothing 20$ , z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
- b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem lit e,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
- d) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną,
- e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

**§ 11.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30% .

**§ 12.** Ustala się granicę terenu, pod budowę urządzeń, na którym będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, oznaczoną w części graficznej planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem § 10 pkt 6 lit. f i §10 pkt 7 lit. e, w której strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza granice terenu określone w części graficznej planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-PEF** (o powierzchni ok. 9,1107 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację usług z zakresu spedycji, logistyki;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 11,0 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 5 m;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) parametry określone w pkt 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) obsługę komunikacyjną:
- a) z dróg gminnych, zlokalizowanych poza granicami planu,
  - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-P** (o powierzchni ok. 3,2954. ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrzne;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej;
- 4) w terenie 1U-P dopuszczenie eksploatacji wód geotermalnych;
- 5) w terenie 1U-P dopuszczenie lokalizacji urządzeń lub budowli towarzyszących eksploatacji wód geotermalnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 15,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego minimalna szerokość drogi – 8 m;
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) parametry określone w pkt 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) obsługę komunikacyjną:
  - a) z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
  - b) z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej w części graficznej planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

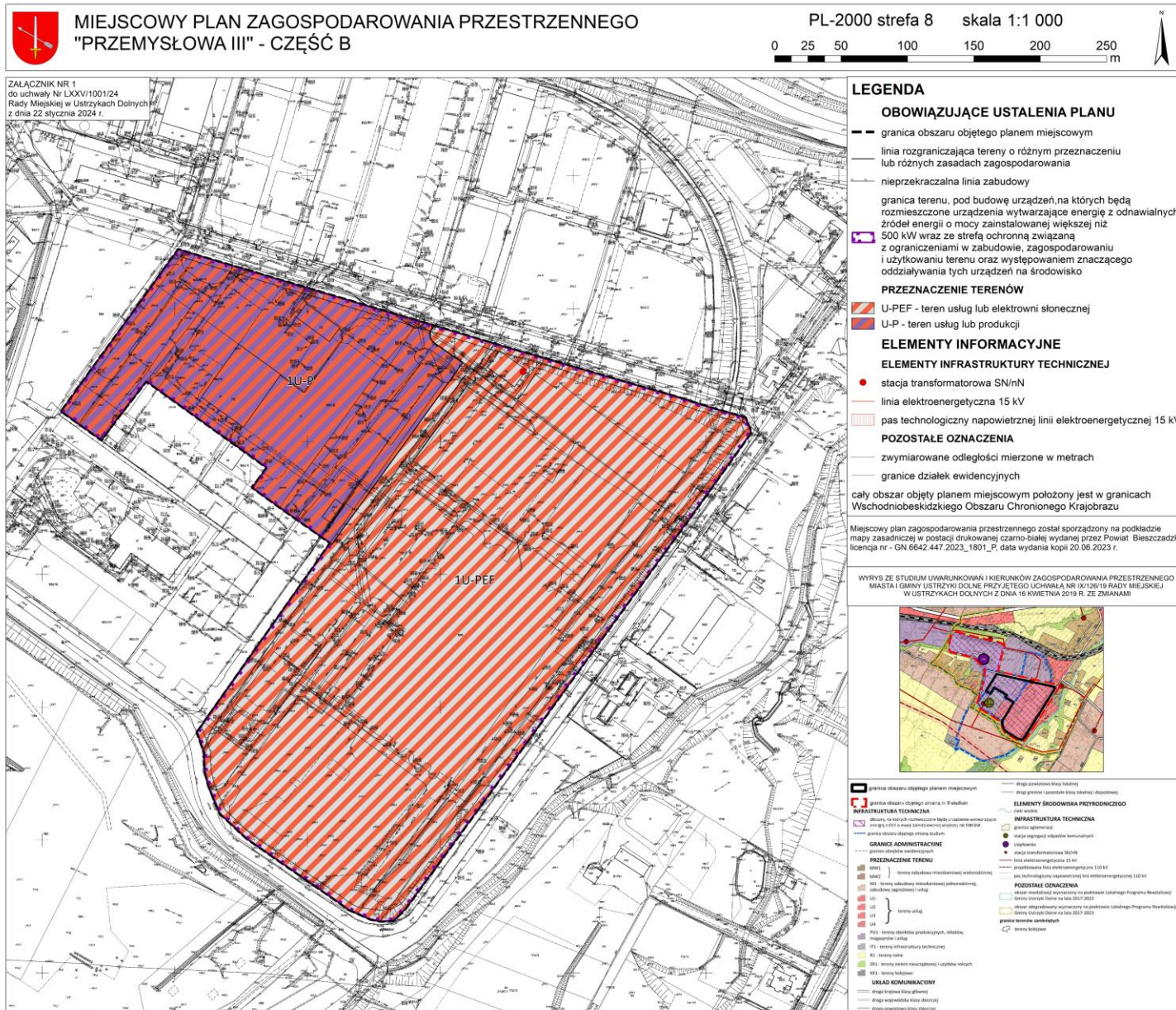
§ 15. Na obszarze objętym planem miejscowym traci moc obowiązująca uchwała Nr XLV/587 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 11 października 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia „Przemysłowa II” – etap II opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 3782 z dnia 15 listopada 2021r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Arkadiusz Lupa**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/1001/24  
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych  
z dnia 22 stycznia 2024 r.  
Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**