

PROJEKT

UCHWAŁA NR .../.../.../2023 RADY GMINY ZALESZANY z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVII/584/2022 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 23 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany, Rada Gminy w Zaleszanych uchwala co następuje:

Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE

- §1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej w Pilchowie w gminie Zaleszany nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany zatwierdzonego uchwałą nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 29 kwietnia 2019 r., ze zm.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- §2.** W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
 - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: 1MN, 1KR, 2KR, 1RN.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub wskazują obowiązujące granice obszarów ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo budowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1,5 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. balkony, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, podesty, rampy, pochylnie, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny komunikacji wewnętrznej drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KR**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RN**.

Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów na działce budowlanej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury

komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;

- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi.

§8. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 400 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 60° do 120°;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów pod drogi, dojazdu, sieci i obiekty infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Turbia k/Stalowej Woli, dla której:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości przekraczającej 194 m n.p.m.,
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie,
 - c) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - d) zakazuje się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) uwzględnia się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), dla której:
 - a) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - c) zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów komunikacji wewnętrznej drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR;
- 2) ustala się obsługę terenów komunikacji wewnętrznej drogowej poprzez zjazd zwykły z drogi powiatowej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, dopuszczając ich rozbudowę i przebudowę;

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie zmieni to przeznaczenia terenu;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z sieciami, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni,
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy rur \varnothing 90 mm,
 - b) do czasu wyposażenia obszaru w system zbiorczej kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 160 mm,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 8) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
 - a) ustala się zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo-rozdzielczych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii wytwarzanych w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 25 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników stałych lub butli;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw stałych, paliw płynnych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 11) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń na całym obszarze objętym planem;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczenie lokalizacji:
 - 1) budynków gospodarczych i garażowych;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dojeżdż i dojazdów.
3. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 7) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych.

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6 m.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RN**, ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Rozdział IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§15. Ustala się stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej w Pilchowie w gminie Zaleszany

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został do publicznego wglądu, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 marca 2023 r. do 6 kwietnia 2023 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 20 kwietnia 2023 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej w Pilchowie w gminie Zaleszany.
4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej w Pilchowie w gminie Zaleszany, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) Rada Gminy w Zaleszanach postanawia, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:
 - 1) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) budowa i rozbudowa kanalizacji deszczowej;
 - 3) rozbudowa sieci wodociągowej.
2. Źródłem finansowania zadań własnych gminy będzie:
 - 1) budżet gminy;
 - 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej, a także środki zewnętrzne;
 - 3) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;
 - 4) kredyty i pożyczki bankowe;
 - 5) inne środki zewnętrzne;
 - 6) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia

Dane przestrzenne