

**UCHWAŁA NR LVIII/725/2023  
RADY GMINY W ZALESZANACH**

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 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., zmienionego uchwałą nr LI/630/2022 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 grudnia 2022 r.

**§ 2.** 1. 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.

2. 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.

**§ 3.** 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.

§ 4. 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.

§ 5. 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 zajęłą 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. tj. 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) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 6. 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 2. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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.

### **§ 8. 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.

### **§ 9. 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 400 m<sup>2</sup>;
- 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 wydzielen pod drogi, dojazdu, sieci i obiekty infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

### **§ 10. 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.

**§ 11. 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.

**§ 12. 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 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 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 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 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 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 13.** 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) maksymalną i minimalną 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) maksymalną powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

6) minimalną liczbę 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.

**§ 14.** 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.

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

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16.** 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.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

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

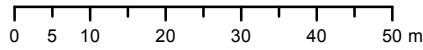
Przewodniczący Rady  
Gminy

**Marzena Kuna**

# 1

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE UL. PIĘKNEJ POŁOŻONEGO W PILCHOWIE W GMINIE ZALESZANY

SKALA 1:1 000



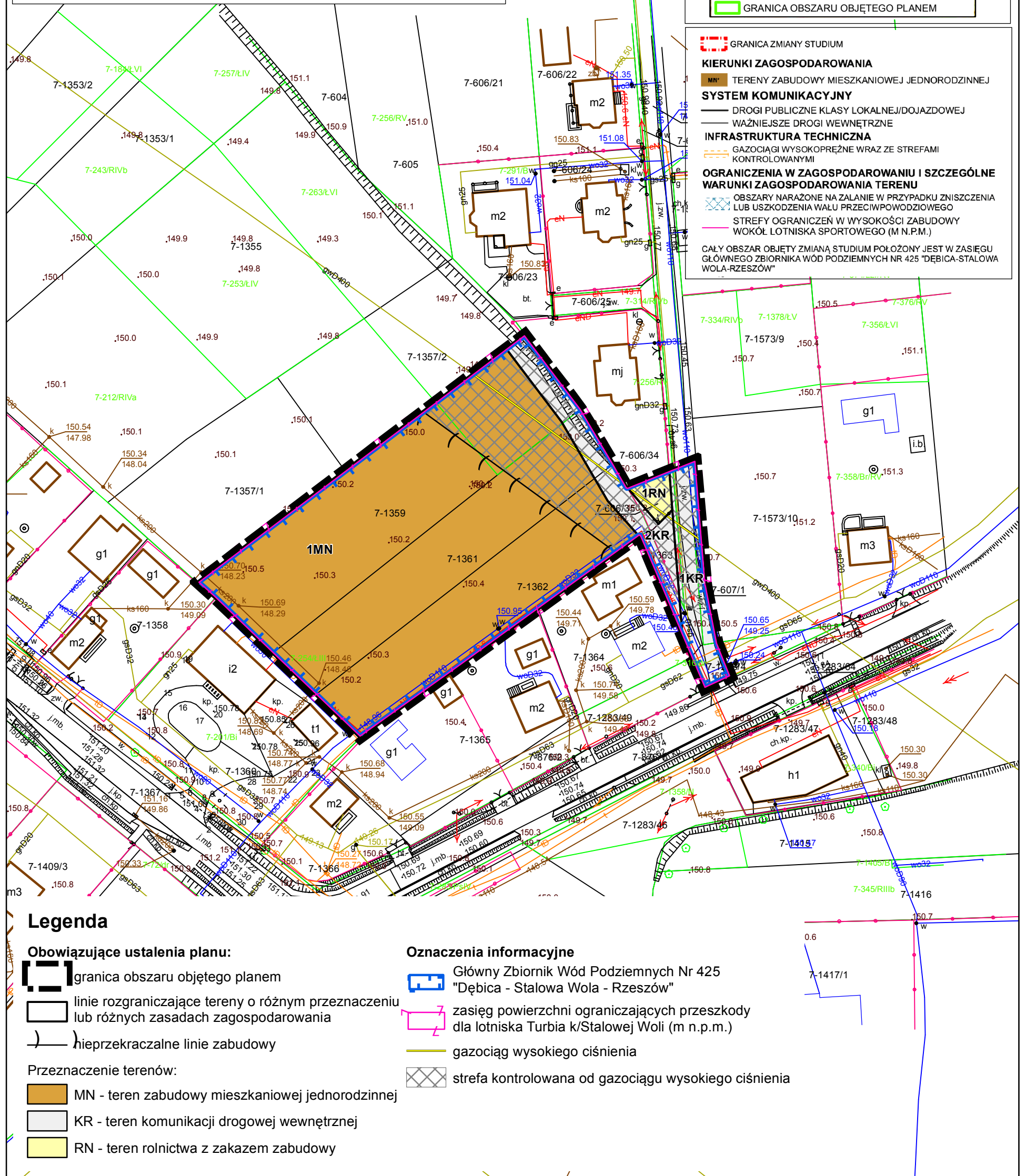
Mapa zasadnicza wykorzystana do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany pochodzi z zasobu Starostwa Powiatu Stalowowolskiego (Licencja nr GN.IX.6642.1861.2022\_1818\_P) układ współrzędnych PL-2000 strefa VII

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESZANY

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/725/2023 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 30 sierpnia 2023 r.



- GRANICA ZMIANY STUDIUM
  - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**
    - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - SYSTEM KOMUNIKACYJNY**
    - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ/DOJAZDOWEJ
    - WAŻNIEJSZE DROGI WEWNĘTRZNE
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
    - GAZOCIĄGI WYSOKOPRĘŻNE WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
  - OGROMACZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPÓDZIOWEGO
    - STREFY OGRANICZEŃ W WYSOKOŚCI ZABUDOWY WOKÓŁ LOTNISKA SPORTOWEGO (M N.P.M.)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 425 "DĘBICA-STALOWA WOLA-RZESZÓW"



### Legenda

#### Obowiązujące ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

#### Przeznaczenie terenów:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy

#### Oznaczenia informacyjne

Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 425 "Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów"

zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Turbia k/Stalowej Woli (m n.p.m.)

gazociąg wysokiego ciśnienia

strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia



**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 dwukrotnie, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 marca 2023 r. do 6 kwietnia 2023 r. oraz w dniach od 23 czerwca 2023 r. do 13 lipca 2023 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 20 kwietnia 2023 r. oraz w dniu 27 lipca 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 dwukrotnie 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 LVIII/725/2023  
Rady Gminy w Zaleszanach  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.  
Zalacznik4.xml

**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**