

**UCHWAŁA NR LXIII/779/2023
RADY GMINY W ZALESZANACH**

z dnia 19 grudnia 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 z późn. 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 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) część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej, 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 w części graficznej linię ciągłą, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej 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 w części graficznej liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych w części graficznej 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 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.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów komunikacji wewnętrznej drogowej, oznaczonych w części graficznej 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.

§ 10. 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;
- 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;
- 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

§ 11. Dla terenu oznaczonego w części graficznej 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) dojazdów i dojazdów.

3. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;
- 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 powierzchnię 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.

§ 12. Dla terenów oznaczonych w części graficznej 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 częścią graficzną, nie mniej niż 6 m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem: **1RN**, ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. 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:

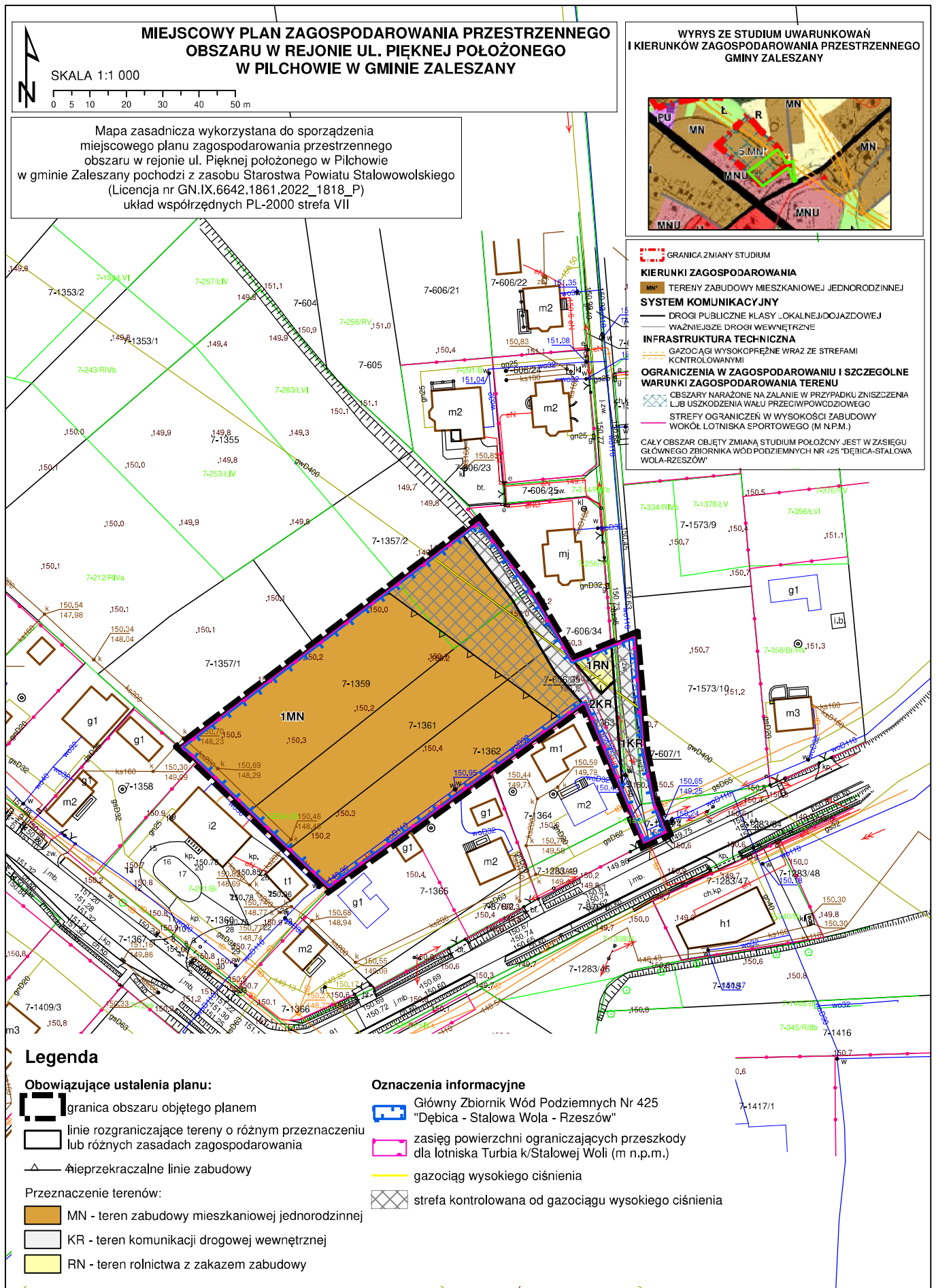
- 1) 30% - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Marzena Kuna



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/779/2023

Rady Gminy w Zaleszanych

z dnia 19 grudnia 2023 r.

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 trzykrotnie, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 marca 2023 r. do 6 kwietnia 2023 r., w dniach od 23 czerwca 2023 r. do 13 lipca 2023 r. oraz w dniach od 27 października 2023 r. do 16 listopada 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., w dniu 27 lipca 2023 r. oraz w dniu 30 listopada 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 trzykrotnie wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/779/2023

Rady Gminy w Zaleszanych

z dnia 19 grudnia 2023 r.

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 z późn. zm.) Rada Gminy w Zaleszanych 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 LXIII/779/2023

Rady Gminy w Zaleszanach

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru w rejonie ul. Pięknej w Pilchowie w gminie Zaleszany**, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale 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, zwanego dalej projektem planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

W projekcie planu 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, wykonana na mapie w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają 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., z późn. zm, zwanego dalej Studium.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment terenu położonego w rejonie ul. Pięknej w obrębie Pilchów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. W części graficznej projektu planu

miejscowego jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §5 i §6 uchwały;

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących ochrony przyrody i krajobrazu, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zrezygnowano z wprowadzania regulacji, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zrezygnowano z wprowadzania ww. regulacji, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

7)prawa własności – poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

9)potrzeb interesu publicznego – w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie w prasie lokalnej, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zaleszanych (Biuletyn Informacji Publicznej), o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wskazujące termin składania wniosków do dnia 13.10.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Kolejno, dnia 09.03.2023r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 marca 2023r. do 6 kwietnia 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 20 kwietnia 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Dnia 15 czerwca 2023 r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 czerwca 2023r. do 13 lipca 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 27 lipca 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Dnia 19 października 2023 r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 października 2023r. do 16 listopada 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 30 listopada 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §10 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zainwestowanie, kierując się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki

terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

3.Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy w Zaleszanych dnia 22 czerwca 2022 r. przyjęła uchwałę Nr XLV/568/2022 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany. Teren objęty planem jest zgodny z polityką przestrzenną gminy.

4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody gminy Zaleszany, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wpływ będą miały podatki od nieruchomości. Charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego planem, nie będą miały wpływu na nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja elementów zawartych w planie miejscowym w znacznej części jest fakultatywna i gmina będzie decydowała kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Znacząco to, że dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnym staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz jej pożądane parametry techniczne.

5.Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do dnia 13.10.2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności, w wyznaczonym terminie tj. do dnia 03.11.2022r., nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. W związku z zawiadomieniem instytucji i organów opiniujących i uzgadniających o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęło 17 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Następnie został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

W trakcie sporządzania projektu planu zostały przygotowane wymagane prognozy.

W związku z występowaniem w granicach obszaru opracowania gruntów rolnych klasy III o powierzchni 0,4914 ha, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), nie jest wymagane wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze.

Dnia 09.03.2023r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 marca 2023r. do 6 kwietnia 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 20 kwietnia 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Dnia 15 czerwca 2023 r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 czerwca 2023r. do 13 lipca 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 27 lipca 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Dnia 19 października 2023 r. Wójt Gminy Zaleszany ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 października 2023r. do 16 listopada 2023r., określając termin na składanie uwag do dnia 30 listopada 2023r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

6.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje działki ewid. nr 1359, 1361, 1362, 1363, 606/35, 607/1 oraz fragmenty działek ew. nr 606/28, 606/6, 1573/2, 1283/4, położone w granicach obrębu Pilchów, o powierzchni około 0,6 ha.

Obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie ul. Pięknej i ul. Centralnej. Planowane zainwestowanie, zgodnie z obowiązującym Studium, przewiduje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Kształtowanie przestrzeni w ramach terenów, przeznaczonych pod zabudowę, odbywać się będzie poprzez ustalenie w planie parametrów: powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości budynków i liczby kondygnacji. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne, zlokalizowane w granicach opracowania oraz drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem opracowania.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod powyższe zainwestowanie jest wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7.Podsumowanie.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany, jest zasadne.